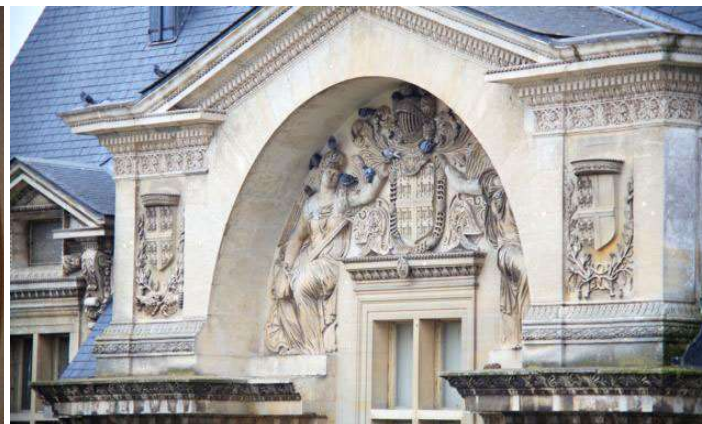







# 2023年3月期 通期 決算説明資料

2023年5月30日



# 目次

---

	3	2023年3月期 連結決算の概況
	12	2024年3月期 連結業績予想の概要
	19	日本管財グループの中期成長戦略
	45	参考資料① 企業情報
	60	参考資料② 業界におけるポジショニング

# 2023年3月期 連結決算の概況



## 連結決算ハイライト

**売上高、営業利益、経常利益が過去最高を記録  
通期予想も売上、各利益共に上回る結果となりました。**

(百万円未満切捨て)

**売上高** 1,130億45百万円 (対前期比 **9.0%増**)

- 新規管理案件の受託や既存契約の更改が堅調に推移
- 工事関連業務の受注も増加

**営業利益** 83億41百万円 (対前期比 **11.2%増**)

- 売上高の伸長による増益
- 料金改定や仕様の見直し、販管費の抑制に努めた結果増益となった

**経常利益** 86億62百万円 (対前期比 **4.7%増**)

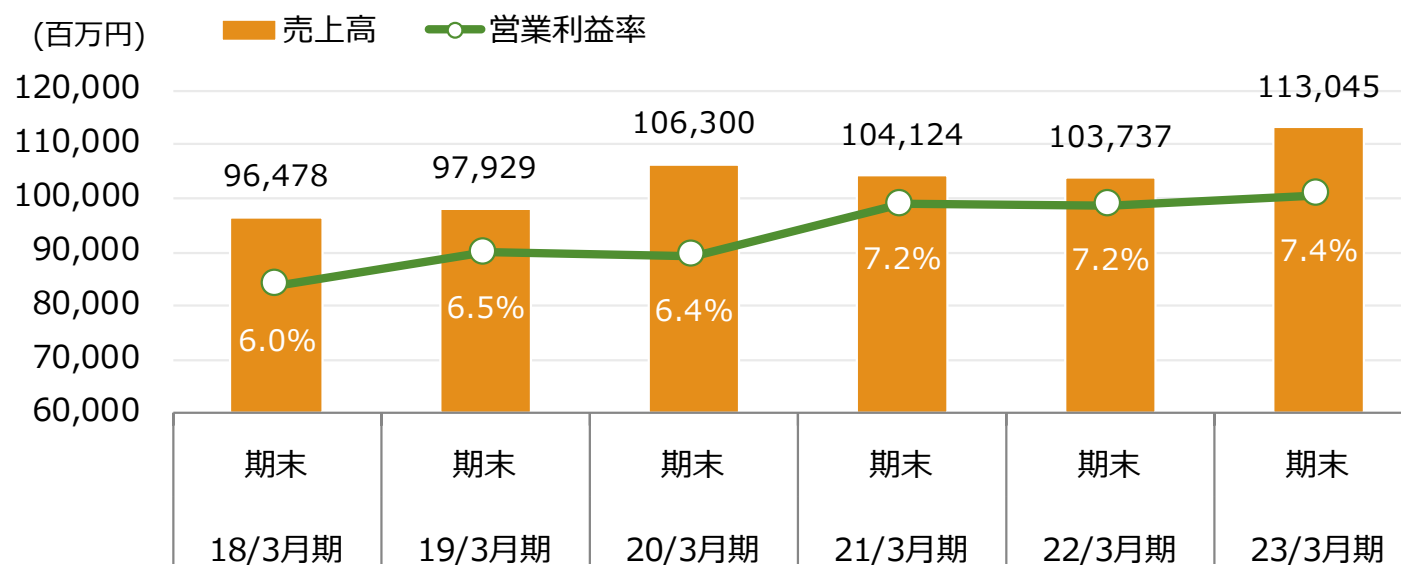
- 円安により為替差益が増加
- 持分法による投資損失の計上

**親会社株主に帰属する当期純利益** 56億58百万円 (対前期比 **8.4%減**)

- 税金費用の増加により減益となるものの、業績予想を上回る結果となった

# 連結決算サマリ

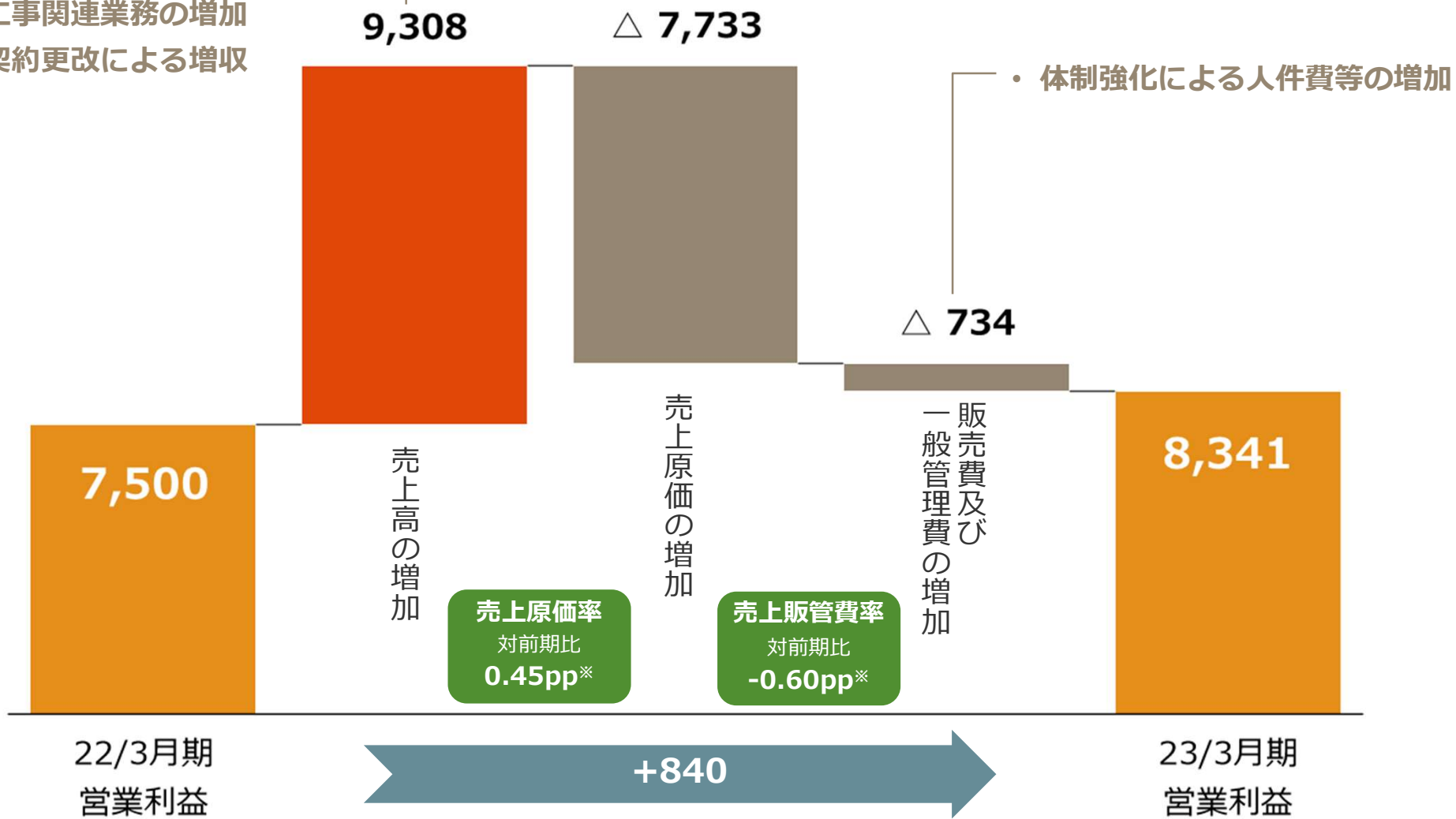
連結 (百万円)	22/3月期		23/3月期		対前期比増減	
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
売上高	103,737	100.0%	113,045	100.0%	9,308	9.0%
売上総利益	23,201	22.4%	24,776	21.9%	1,574	6.8%
販売費・一般管理費	15,701	15.1%	16,435	14.5%	734	4.7%
営業利益	7,500	7.2%	8,341	7.4%	840	11.2%
経常利益	8,276	8.0%	8,662	7.7%	386	4.7%
親会社株主に帰属する当期純利益	6,177	6.0%	5,658	5.0%	△ 518	△8.4%



# 連結営業利益の増減分析

(百万円)

- ・ 新規管理案件の増加
- ・ 工事関連業務の増加
- ・ 契約更改による増収



- ・ 体制強化による人件費等の増加

※pp (パーセンテージポイント)

# 連結貸借対照表の概要

連結 (百万円)	22/3月期末		23/3月期末		対前期末比	
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
流動資産	51,849	63.1%	52,779	60.5%	929	1.8%
現金及び預金	32,789	39.9%	32,386	37.2%	△ 402	△1.2%
受取手形、売掛金及び契約資産	14,296	17.4%	15,925	18.3%	1,628	11.4%
販売用不動産	2,907	3.5%	2,128	2.4%	△ 778	△26.8%
固定資産	30,291	36.9%	34,396	39.5%	4,104	13.6%
有形固定資産	5,988	7.3%	6,385	7.3%	397	6.6%
無形固定資産	2,357	2.9%	2,400	2.8%	43	1.8%
投資その他の資産	21,946	26.7%	25,610	29.4%	3,663	16.7%
資産合計	82,141	100.0%	87,175	100.0%	5,033	6.1%
流動負債	13,626	16.6%	16,691	19.1%	3,064	22.5%
支払手形及び買掛金	6,143	7.5%	7,146	8.2%	1,002	16.3%
未払法人税等	561	0.7%	1,726	2.0%	1,165	207.6%
固定負債	6,862	8.4%	5,004	5.7%	△ 1,857	△27.1%
長期借入金	375	0.5%	-	-	△ 375	△100.0%
長期ノンリコースローン	1,871	2.3%	291	0.3%	△ 1,580	△84.4%
負債合計	20,489	24.9%	21,695	24.9%	1,206	5.9%
株主資本	59,092	71.9%	62,732	72.0%	3,639	6.2%
資本金	3,000	3.7%	3,000	3.4%	-	-
資本剰余金	3,785	4.6%	3,785	4.3%	-	-
利益剰余金	55,080	67.1%	58,720	67.4%	3,639	6.6%
その他の包括利益累計額	1,280	1.6%	1,608	1.8%	328	25.7%
非支配株主持分	1,279	1.6%	1,138	1.3%	△ 140	△11.0%
純資産合計	61,652	75.1%	65,479	75.1%	3,827	6.2%
負債純資産合計	82,141	100.0%	87,175	100.0%	5,033	6.1%

## 主な増減要因

(百万円)

### 資産

5,033

- 受取手形、売掛金及び契約資産の増加  
1,628
- 関連会社株式取得に伴う  
投資有価証券の増加  
3,831

### 負債

1,206

- 未払法人税等の増加  
1,165

### 純資産

3,827

- 利益剰余金の増加  
3,639

### 自己資本比率

73.8%

(対前期末比 0.3pp増)

# 連結キャッシュ・フロー計算書の概要

連結 (百万円)	22/3月期 実績	23/3月期 実績	対前期比 増減額
税金等調整前当期純利益	8,376	8,662	286
減価償却費	620	695	75
退職給付に係る資産負債の増減額	7	△ 65	△ 73
売上債権の増減額 (△は増加)	979	△ 1,686	△ 2,665
仕入債務の増減額 (△は減少)	△ 1,584	713	2,297
棚卸資産の増減額 (△は増加)	575	744	168
法人税等の支払額 (△は増加)	△ 3,278	△ 1,487	1,790
その他	△ 1,241	186	1,427
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,456	7,763	3,307
有形及び無形固定資産の取得による支出	△ 984	△ 755	228
投資有価証券の取得による支出	△ 757	△ 4,306	△ 3,548
投資有価証券の売却による収入	105	370	264
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△ 511	△ 27	483
その他	307	208	△ 99
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,840	△ 4,511	△ 2,671
借入金の増減額 (ノリコ-ド-を含む)	△ 843	△ 1,293	△ 449
配当金の支払額 (非支配株主分を含む)	△ 2,117	△ 2,114	3
その他	△ 112	△ 310	△ 198
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,074	△ 3,717	△ 643
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 386	△ 402	△ 16
現金及び現金同等物の期首残高	32,830	32,444	△ 386
現金及び現金同等物の期末残高	32,444	32,041	△ 402
フリー・キャッシュ・フロー	2,616	3,251	635

## 主な増減要因

(百万円)

営業活動によるキャッシュ・フロー 3,307

- 仕入債務の増減額の増加 2,297
- 法人税等の支払額の減少 1,790

投資活動によるキャッシュ・フロー △2,671

- 投資有価証券の取得による支出の増加 △3,548



# 事業セグメントと主要グループ会社

## ■ 建物管理運営事業 77,691百万円

ビルメンテナンス・プロパティ  
マネジメント（警備業務を除く）  
54,565 百万円

NSコーポレーション株式会社  
株式会社日本環境ソリューション  
株式会社沖縄日本管財

警備業務 23,126 百万円

株式会社スリーエス

## ■ 住宅管理運営事業 18,130百万円

マンション管理

日本住宅管理株式会社  
日本管財住宅管理株式会社  
株式会社エヌ・ジェイ・ケイ・スタッフサービス  
（日本管財 事務管理事業部、公共住宅管理業務含む）

## ■ 環境施設管理事業 12,936百万円

環境施設管理

株式会社日本管財環境サービス  
株式会社清流メンテナンス

## ■ 不動産ファンド マネジメント事業 1,950百万円

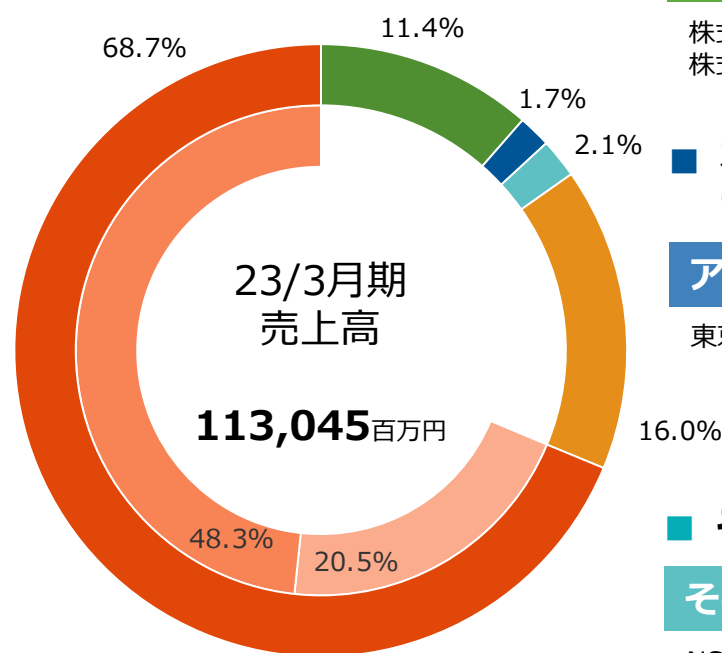
アセットマネジメント

東京キャピタルマネジメント株式会社

## ■ その他の事業 2,337百万円

その他事業

NSコーポレーション株式会社（広告・イベント）  
株式会社ネオトラスト（給与計算・社会保険BPO）



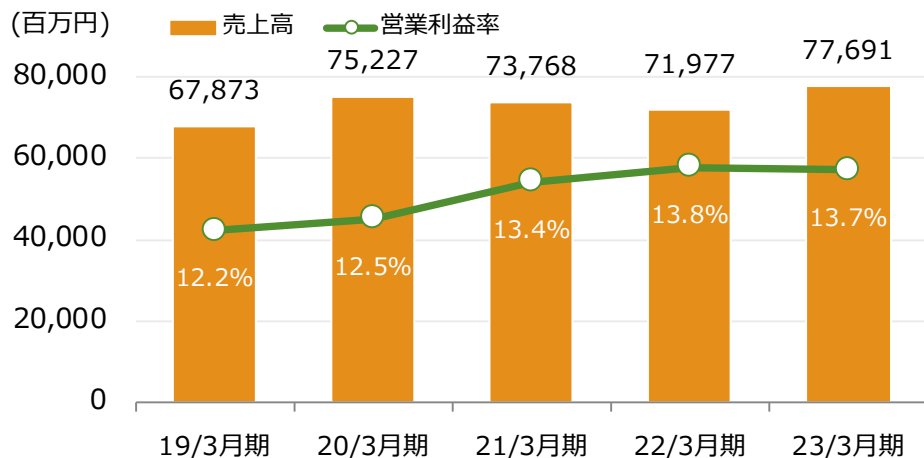
## セグメント業績の概要

連結 (百万円)	22/3月期		23/3月期		対前期比増減	
	実績	構成比/利益率	実績	構成比/利益率	金額	%
売上高	103,737	100.0%	113,045	100.0%	9,308	9.0%
建物管理運営事業	71,977	69.4%	77,691	68.7%	5,713	7.9%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	49,563	47.8%	54,565	48.3%	5,001	10.1%
警備業務	22,413	21.6%	23,126	20.5%	712	3.2%
住宅管理運営事業	16,980	16.4%	18,130	16.0%	1,149	6.8%
環境施設管理事業	11,554	11.1%	12,936	11.4%	1,381	12.0%
不動産ファンドマネジメント事業	1,530	1.5%	1,950	1.7%	420	27.5%
その他の事業	1,694	1.6%	2,337	2.1%	642	37.9%
セグメント利益	7,500	7.2%	8,341	7.4%	840	11.2%
建物管理運営事業	9,912	13.8%	10,649	13.7%	737	7.4%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	6,926	14.0%	7,597	13.9%	670	9.7%
警備業務	2,985	13.3%	3,051	13.2%	66	2.2%
住宅管理運営事業	1,693	10.0%	1,825	10.1%	132	7.8%
環境施設管理事業	1,580	13.7%	1,697	13.1%	116	7.4%
不動産ファンドマネジメント事業	43	2.9%	60	3.1%	17	39.6%
その他の事業	314	18.6%	369	15.8%	54	17.4%
調整額※	△ 6,044	-	△ 6,261	-	△ 217	-

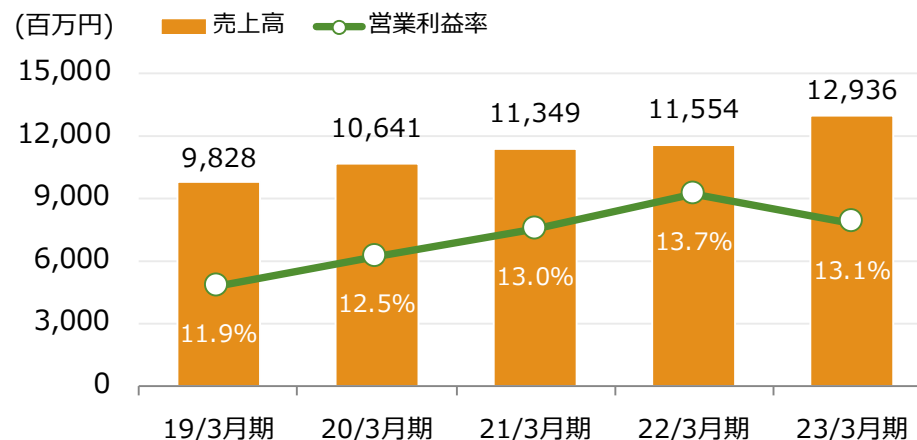
※セグメント利益の調整額は、セグメント間取引消去及び各セグメントに帰属しない一般管理費であります。

# 主要セグメント業績の推移

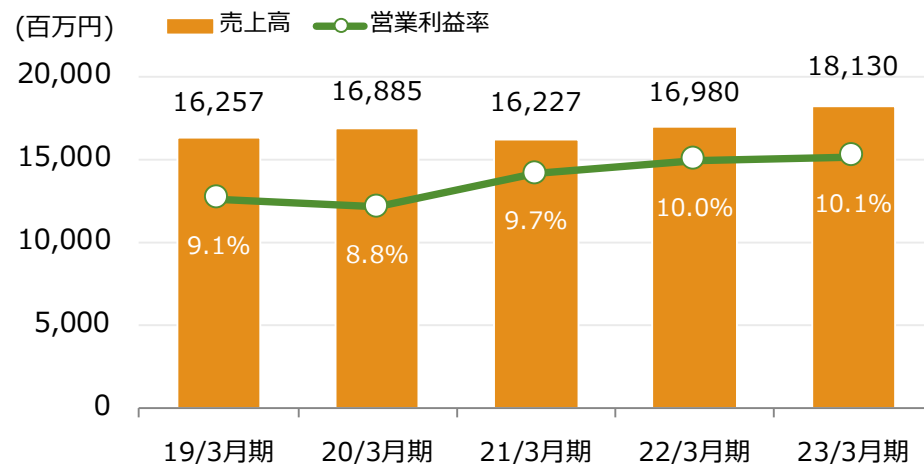
## 建物管理運営事業



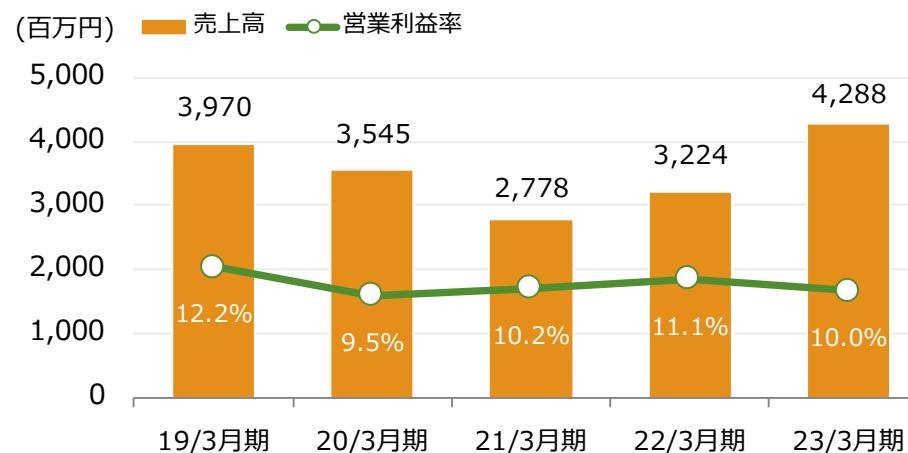
## 環境施設管理事業



## 住宅管理運営事業



## 不動産ファンドマネジメント・その他の事業



# 2024年3月期 連結業績予想の概要



# 連結業績予想サマリ

## 市場環境及びリスク

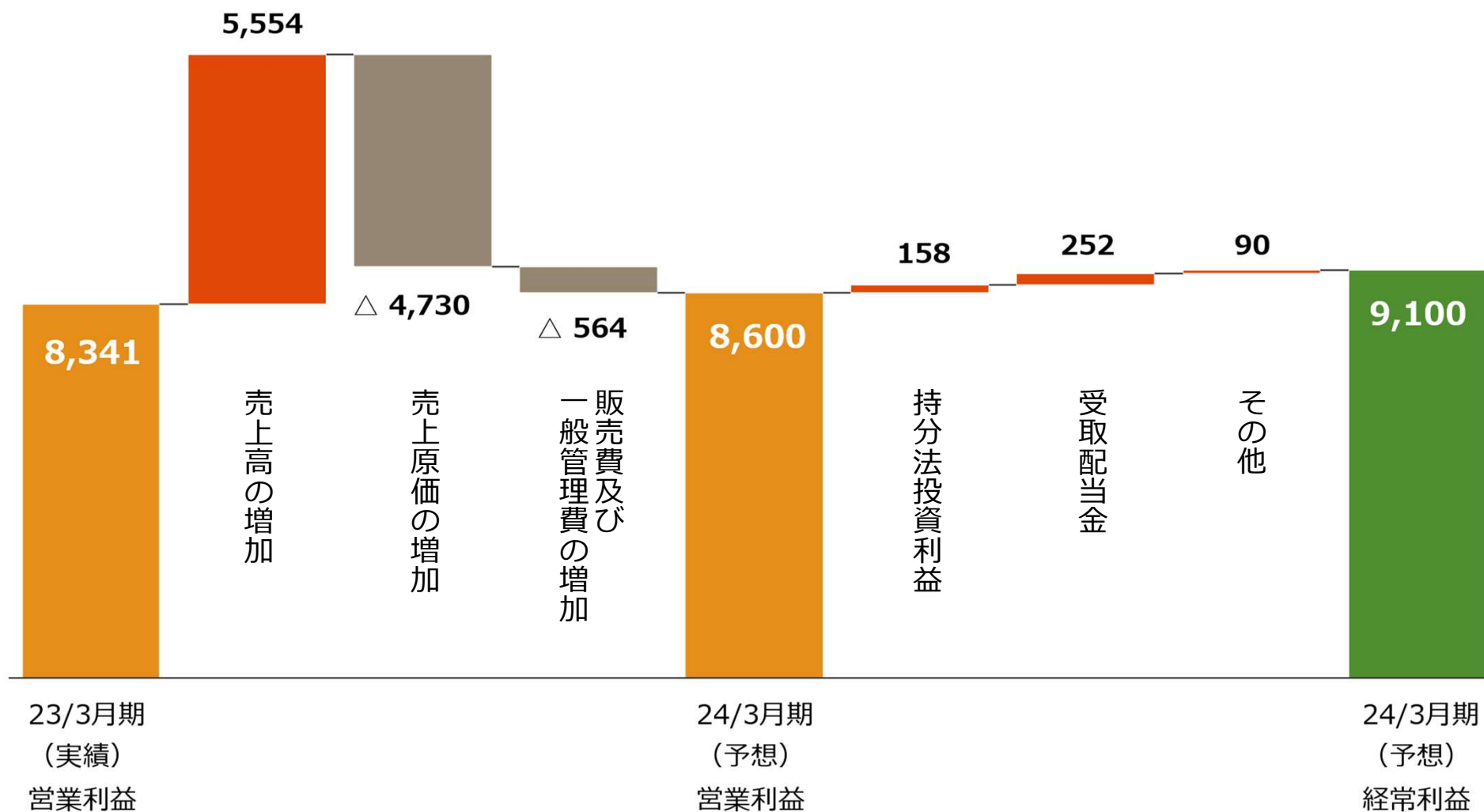
- コロナ禍を機にオフィスはテレワークの推進などにより集中型から分散型へ。空室率は高止まり。
- 原材料価格の高騰や半導体の供給不足による工期の遅れ。
- ウクライナ情勢の長期化に伴うエネルギー資源の高騰や急激な円安による為替変動リスク。
- 人材の確保及び人件費の上昇。

連結 (百万円)	23/3月期 通期		24/3月期 上半期		24/3月期 下半期		24/3月期 通期		対前期比増減	
	実績	構成比	予想	構成比	予想	構成比	予想	構成比	金額	%
売上高	113,045	100.0%	55,800	100.0%	62,800	100.0%	118,600	100.0%	5,554	4.9%
売上総利益	24,776	21.9%	12,400	22.2%	13,200	21.0%	25,600	21.6%	823	3.3%
販売費・一般管理費	16,435	14.5%	8,500	15.2%	8,500	13.5%	17,000	14.3%	564	3.4%
営業利益	8,341	7.4%	3,900	7.0%	4,700	7.5%	8,600	7.3%	258	3.1%
経常利益	8,662	7.7%	4,200	7.5%	4,900	7.8%	9,100	7.7%	437	5.0%
親会社株主に帰属する当期純利益	5,658	5.0%	2,750	4.9%	3,250	5.2%	6,000	5.1%	341	6.0%

- 営業利益は、業容の拡大と営業コストの抑制による積み増し。
- 経常利益は、持分法投資利益の拡大と営業外費用の抑制を見込む。

# 連結経常利益予想の増減分析

(百万円)



# セグメント業績予想の概要

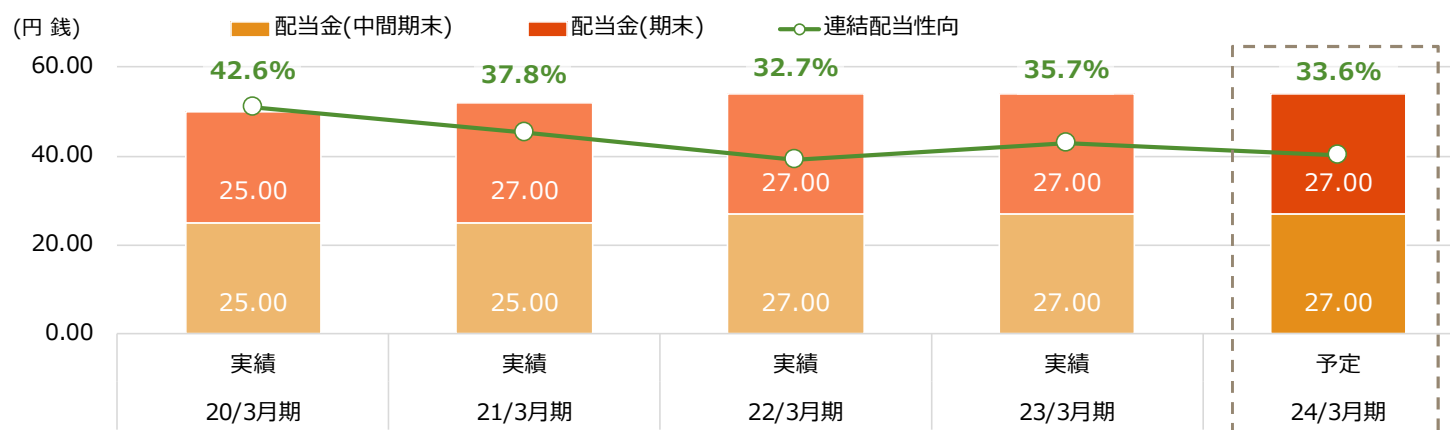
連結 (百万円)	23/3月期 通期		24/3月期 上半期		24/3月期 下半期		24/3月期 通期		対前期比	
	実績	構成比/ 利益率	予想	構成比/ 利益率	予想	構成比/ 利益率	予想	構成比/ 利益率	増減額	増減率
売上高	113,045	100.0%	55,800	100.0%	62,800	100.0%	118,600	100.0%	5,554	4.9%
建物管理運営事業	77,691	68.7%	38,190	68.4%	44,120	70.3%	82,310	69.4%	4,618	5.9%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	54,565	48.3%	26,700	47.9%	31,990	50.9%	58,690	49.5%	4,124	7.6%
警備業務	23,126	20.5%	11,490	20.6%	12,130	19.3%	23,620	19.9%	493	2.1%
住宅管理運営事業	18,130	16.0%	9,140	16.4%	9,460	15.1%	18,600	15.7%	469	2.6%
環境施設管理事業	12,936	11.4%	6,830	12.2%	7,620	12.1%	14,450	12.2%	1,513	11.7%
不動産ファンドマネジメント事業	1,950	1.7%	450	0.8%	440	0.7%	890	0.8%	△ 1,060	△54.4%
その他の事業	2,337	2.1%	1,190	2.1%	1,160	1.9%	2,350	2.0%	12	0.6%
セグメント利益	8,341	7.4%	3,900	7.0%	4,700	7.5%	8,600	7.3%	258	3.1%
建物管理運営事業	10,649	13.7%	5,293	13.9%	6,327	14.3%	11,620	14.1%	970	9.1%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	7,597	13.9%	3,750	14.0%	4,720	14.8%	8,470	14.4%	872	11.5%
警備業務	3,051	13.2%	1,543	13.4%	1,607	13.3%	3,150	13.3%	98	3.2%
住宅管理運営事業	1,825	10.1%	1,010	11.1%	900	9.5%	1,910	10.3%	84	4.6%
環境施設管理事業	1,697	13.1%	840	12.3%	940	12.3%	1,780	12.3%	82	4.9%
不動産ファンドマネジメント事業	60	3.1%	10	2.2%	10	2.3%	20	2.3%	△ 40	△67.2%
その他の事業	369	15.8%	280	23.5%	100	8.6%	380	16.2%	10	2.9%
調整額	△ 6,261	-	△ 3,533	-	△ 3,577	-	△ 7,110	-	△ 848	-

※セグメント利益の調整額は、セグメント間取引消去及び各セグメントに帰属しない一般管理費であります。

## 株主還元施策

- 当社は、株主の皆様に対する配当政策を最重要課題のひとつとして位置づけ、利益還元策として業績に応じた適正な成果配分を行うことを基本方針としております。
- 2023年3月期は、通期連結業績を踏まえ、期末配当を「27円」とします。
- 2024年3月期も、中間および期末配当をそれぞれ「27円」とし、合計「54円」とする予定です。

	20/3月期 実績	21/3月期 実績	22/3月期 実績	23/3月期 実績	24/3月期 予定
配当金(中間期末)	25.00	25.00	27.00	27.00	27.00
配当金(期末)	25.00	27.00	27.00	27.00	27.00
連結配当性向	42.6%	37.8%	32.7%	35.7%	33.6%
純資産配当率(DOE)	3.7%	3.6%	3.5%	3.2%	—





# コーポレートガバナンスへの取り組み

## コーポレートガバナンス・コードに沿った資産有効活用の推進

- 投資有価証券ポートフォリオの入れ替えによる活性化



### 現在の取り組み

- 引き続き複数社と非営業目的の保有解消に向けて調整中

# 日本管財のSDGsの考え方

## 企業ビジョン：先進的な技術と対応力で、「最適な建物管理」を追求し続けます

すべての従業員、協力会社を含むあらゆる関係者のワークライフバランス実現の取り組みを通じて誰もが自分らしく働ける社会を実現します

### 1 安心安全のまちづくり

先進技術や各種認証に基づく建物管理ノウハウにより安全・安心で持続可能なまちづくりをサポートします



### 2 環境活動

地球環境に配慮した安心・安全・快適な社会を実現します



### 3 地域・社会貢献

建物管理業務を通じて地域社会の幸福度を上昇させます



### 4 ワークライフバランス

誰もが自分らしく働ける社会を実現します



### 5 コンプライアンス・リスクマネジメントの強化

健全で透明性の高いガバナンスを構築します



# 日本管財グループの中期成長戦略



# 日本管財グループの中期成長戦略

## 成長戦略

**1** 公共分野への営業推進

**2** 国内ノウハウの  
海外展開

**3** DXの推進

**4** M&A及び出資の推進

## 事業アクション

① ● PPP/PFIや指定管理者制度などの強化によるビジネス機会の創出  
(P.21~P.26)

② ● 海外企業への出資  
● 海外グループ会社との連携による住宅管理事業の基盤強化  
(P.28~P.31)

③ ● IT技術のアプローチ、設備状況の可視化、施設管理データの共有と省人化、ロボットの活用、システムプラットフォームの共通化、マンション管理のDX化  
(P.33~P.41)

④ ● 国内・国外への積極的なM&A及び出資の推進  
(P.43)

# 成長戦略 ①：公共分野への営業推進

## ■ PPP/PFI推進の背景

### 日本の現状

厳しい財政状況

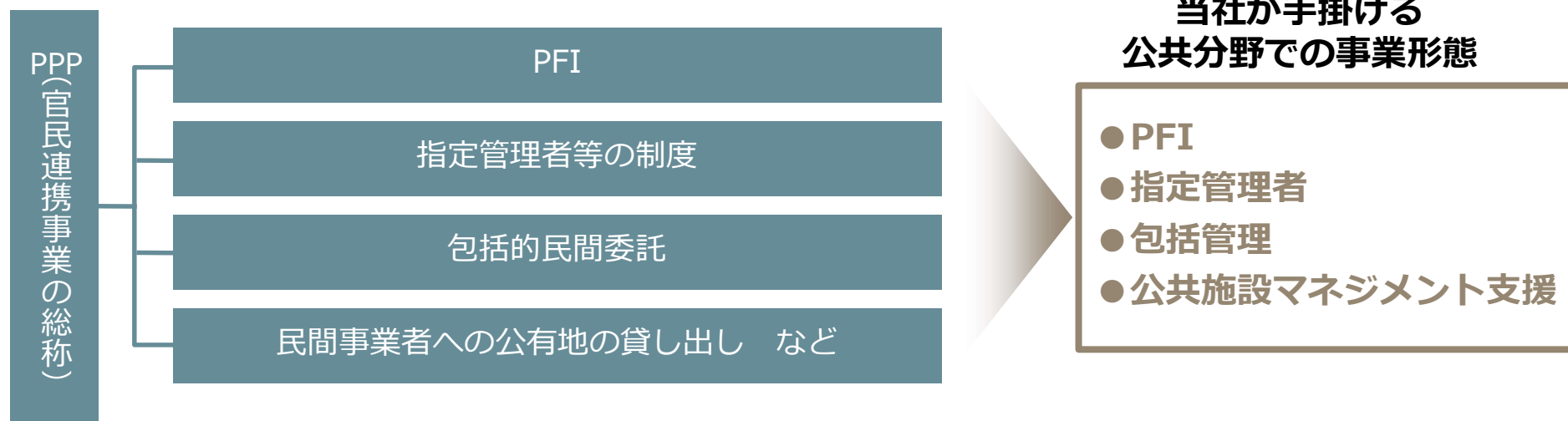
公共施設等の老朽化

人口減少(少子高齢化)

適切な公共サービスの維持のためには、**公共施設等の建替え・改修・修繕や運営に係るコストの効率化、広域管理、施設集約化等**が必要。これらを実現する手段の一つとして、**PPP/PFI**の活用が有効。

PPP : Public Private Partnership (官民連携事業)  
PFI : Private Finance Initiative (民間資金等活用事業)

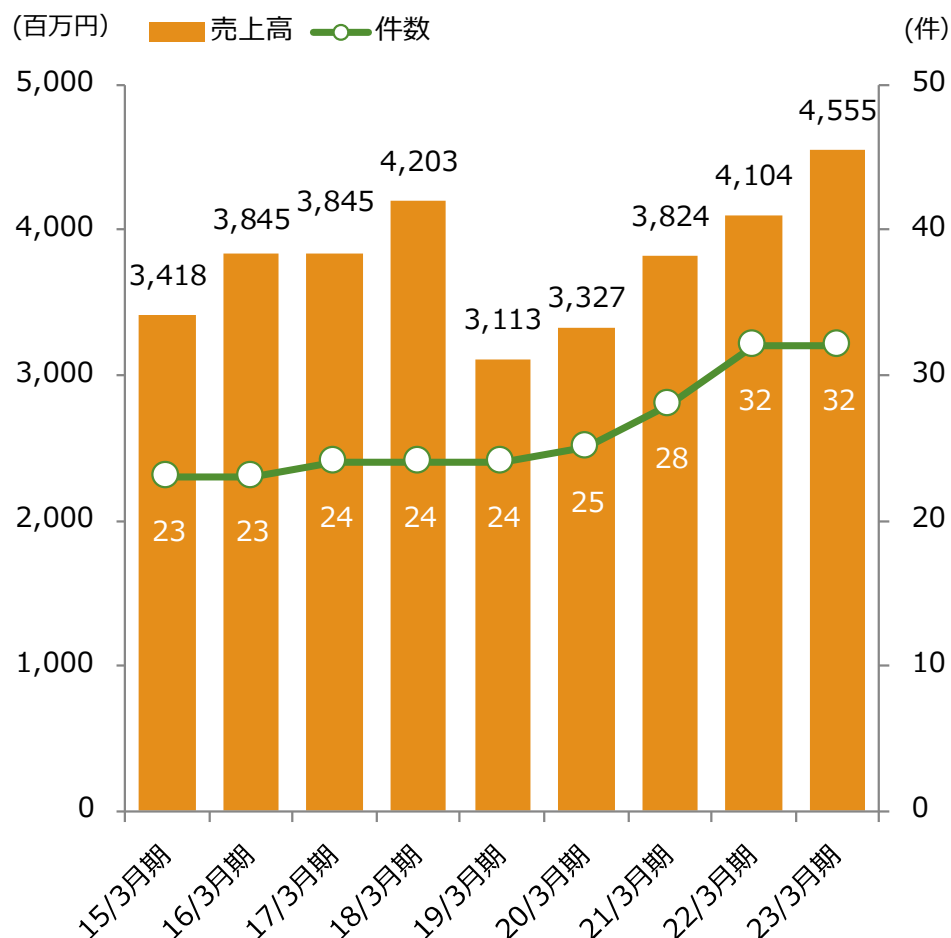
## ■ 事業形態の概要



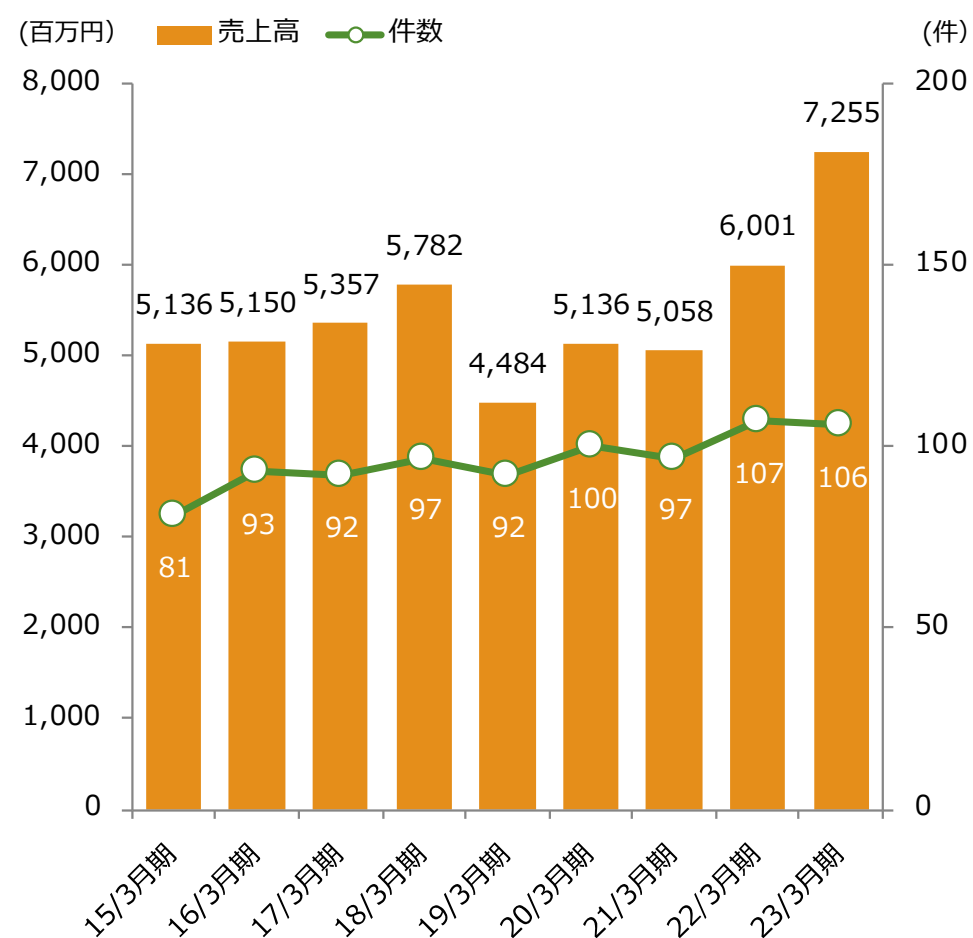
# 成長戦略 ①：公共分野における当社の実績 (従来型の一般競争入札は除く)

## 周辺事業の拡大に向けて継続した取り組み

### PFI物件



### 指定管理者物件



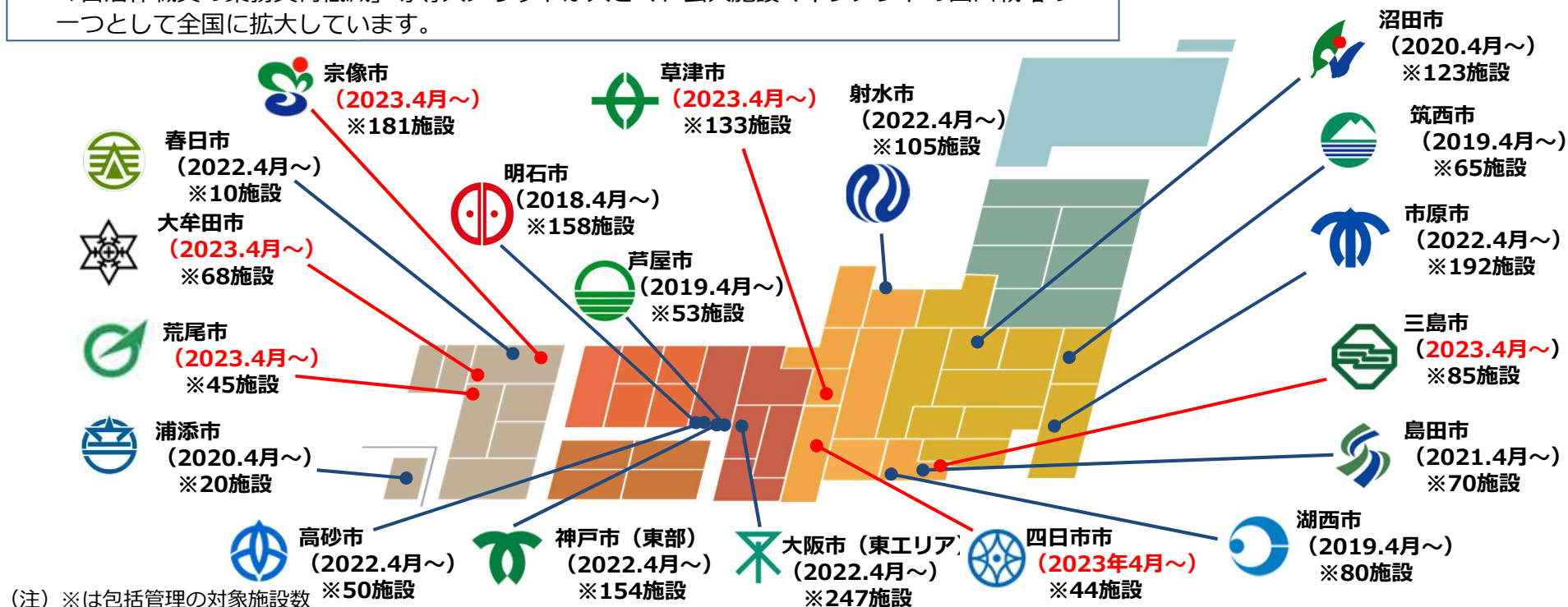
# 成長戦略 ① : 公共施設包括管理の当社の実績

## 公共施設包括管理業務の営業展開

日本管財の包括管理業務の実績は現在全国で19件となり、市場シェア率は業界トップです。2023年度からは、6件（三島市・四日市市・草津市・宗像市・大牟田市・荒尾市）の地方公共団体で業務を開始しました。今後も全国的に包括管理を導入する自治体の増加が見込まれることから、更なるシェア拡大に取り組んでまいります。

※包括管理とは、地方公共団体が保有する域内公共施設の設備点検・清掃業務等を一括管理する契約形態を指します。

「優先順位を付けた計画的な設備投資の実践」、「地元企業との連携による地域活性化」、「自治体職員の業務負担低減」等導入メリットが大きく、公共施設マネジメントの出口戦略の一つとして全国に拡大しています。

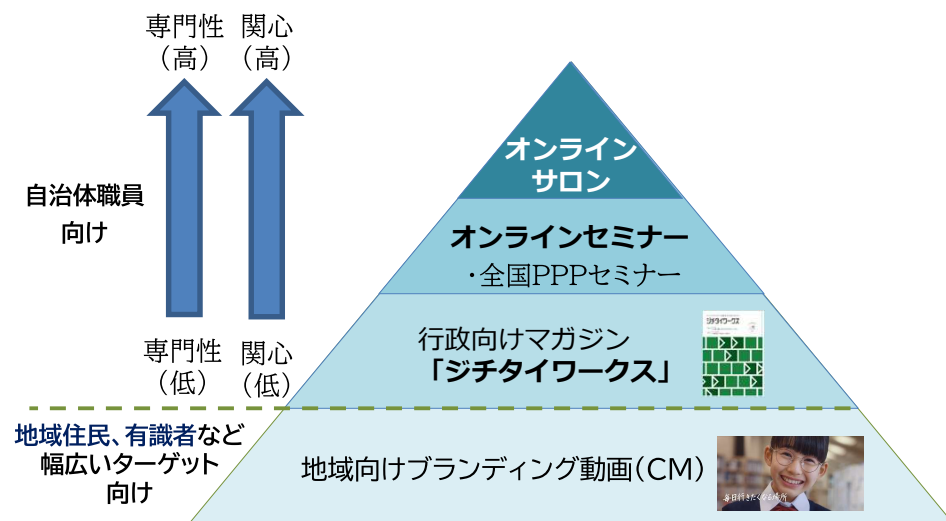


## 公共施設マネジメントにおけるパブリシティ戦略

公共分野における日本管財の認知拡大を目指し、CMやSNS等による情報発信やセミナーを実施しています。

### ■育成 & 循環 & メディアミックス

- ・ **育成**・・・オンラインサロンやPPPセミナーで情報発信することで「公共FM関心層」が「先駆者=実践者」となるよう支援する。
- ・ **循環**・・・包括管理市場の活性化を図り、場当たりの施策ではなく、中長期的な価値を生み出していく。
- ・ **メディアミックス**・・・複数のメディアの組み合わせで、各メディア間の補完と相乗効果を狙う。



### オンラインサロンを運営

公共FMオンラインサロンを2021年2月5日に開設しました。様々なコンテンツと仕掛けをご用意し、公共FMに取り組む全国の自治体職員様のコミュニティの場としてご活用いただいております。

(2023年3月31日現在で121自治体152名が登録) ※2022年1月15日から21自治体増、29名増



facebook画面

### PPPセミナーをオンラインで開催

2018年度に国土交通省PPP協定パートナー事業者認定されてから、毎年PPPセミナーを開催しております。



2022年度PPPセミナー実績（現地・オンライン同時開催）



# 成長戦略 ①：JTBアセットマネジメントの株式取得による協業展開

## 株式会社JTBとの業務提携契約を締結

日本管財は、2022年7月1日にJTBの子会社で空間ソリューション業を展開しているJTBアセットマネジメントに出資（40%）、さらにJTBと日本管財は、協業に関する業務提携契約を同年12月28日に締結しました。同社が持っているノウハウやスキルを共有し、日本管財のサービスメニューに加えることや、JTBグループ各社と連携することで、同社グループの中期経営計画「『新』交流創造ビジョン」の3つの柱の一つである「エリアソリューション事業」の一層の拡大に貢献するとともに、両社の強みを生かし、更なる発展を目指してまいります。

### ■業務提携の目的

JTB及び日本管財は、JTBアセットマネジメントの事業を拡大・発展させ、両社間でより強力に連携体制をそのグループ会社も含めて強化することを目的として、業務提携を実施。

### ■業務提携の分野

1. 指定管理者制度等、PPP事業
2. 地域活性化等を目的とした包括管理案件事業
3. 観光地・地域交流拠点等整備に関する事業
4. 共同営業による販路拡大
5. その他両社が有益と考える取組み



# 成長戦略<実績> ① : P F I 事業初のコンセッション方式

## 国内初のコンセッション方式によるアリーナ運営

日本管財が参画するコンソーシアムグループが、2018年7月11日に東京都から公示された「有明アリーナ管理運営事業」運営権者候補者に選定されました。

コンセッション方式によるアリーナ運営は国内でも初めての試みです。民間企業のノウハウを最大限に活用して都民のスポーツムーブメントを創出し、コンサート等のイベント開催により新たな文化を発信。都民サービスの向上を図り、有明アリーナを東京の新たなスポーツ・文化の拠点とすることを目指しています。

当社は、提案グループの一員として、本事業全体に関わり、事業期間中の安定的事業遂行の役割を担っています。具体的には、本事業の維持管理・保全業務全般を担当しています。

なお、東京オリンピック・パラリンピックにおいては、当施設が競技会場として使用されました。

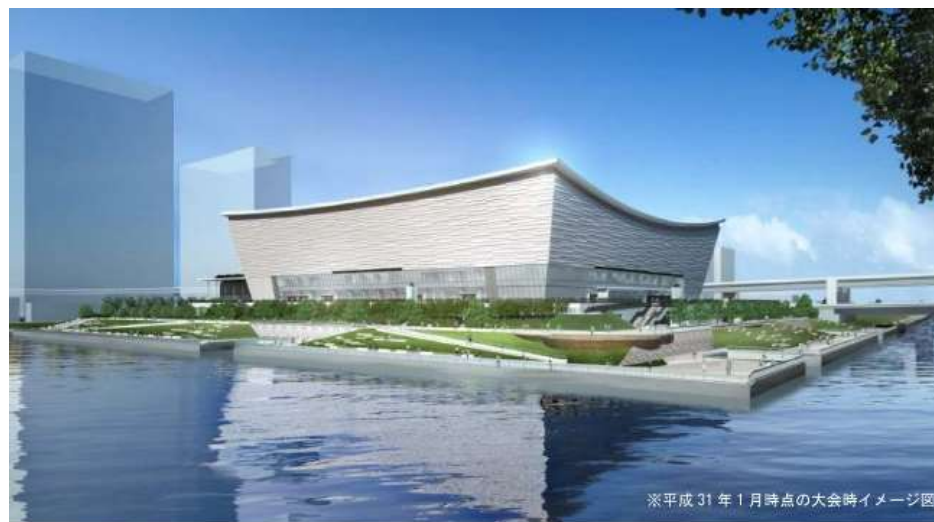
### コンソーシアム企業

代表企業	株式会社電通
構成員	株式会社NTTドコモ 日本管財株式会社 株式会社アミューズ Live Nation Japan 合同会社 株式会社電通ライブ アシックスジャパン株式会社
協力会社	株式会社NTTファシリティーズ クロススポーツマーケティング株式会社 株式会社三菱総合研究所

### 施設概要

名称	有明アリーナ
所有者	東京都
敷地面積	約 36,576 m <sup>2</sup>
延床面積	約 47,200 m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
高さ・階数	約 37m・地上 5 階建

### 施設イメージ



# 日本管財グループの中期成長戦略

## 成長戦略

**1** 公共分野への営業推進

**2** 国内ノウハウの  
海外展開

**3** DXの推進

**4** M&A及び出資の推進

## 事業アクション

① ● PPP/PFIや指定管理者制度などの強化によるビジネス機会の創出  
(P.21~P.26)

② ● 海外企業への出資  
● 海外グループ会社との連携による  
住宅管理事業の基盤強化  
(P.28~P.31)

③ ● IT技術のアプローチ、設備状況の可視化、  
施設管理データの共有と省人化、  
ロボットの活用、システムプラットフォームの  
共通化、マンション管理のDX化  
(P.33~P.41)

④ ● 国内・国外への積極的なM&A及び出資の  
推進  
(P.43)

## 成長戦略 ②：海外展開（PICA社の概要）



受付スタッフ



管理物件例



### 会社概要

ストラタマネジメントと呼ばれる区分所有住宅の管理組合代行業でオーストラリア最大手。「BCS」含む複数のブランドを展開。マンション管理組合の代行業務を中心に、延滞管理費などの回収も行っている。日本管財の建物エンジニアリング力を活かし、管理代行業務だけでなく、建物そのものの維持管理サービスを導入した。

### 株式取得の経緯

グローバル展開しているフィンテック企業、Fexco社が100%株主であったが、2013年3月に当社が50%を取得。現在、当社およびFexco社が取締役を選出して共同経営。Fexco社は1981年創業、欧州、中東、アジア太平洋、北米、南米など29ヶ国に2,300人以上の従業員を擁している。Fexco社HP <http://www.fexco.com/>

### コロナ禍後の事業環境

コロナ禍においても事業は継続した。経済活動が再開し、オーストラリアの労働市場は2022年12月の失業率が3.5%と記録的に低いことを受け、人員不足、特にベテランのストラタマネジャー不足が喫緊の課題である。PICA社では、コロナ禍後の労働環境に適應するべく、未経験者向け社内研修の提供、リモートやオンラインの有効活用、業務全体の見直しによる効率化を推進している。

会社名	Prudential Investment Company of Australia Pty Ltd. (プルデンシャル・インベストメント・カンパニー・オブ・オーストラリア)
設立	1948年10月4日
資本金	約28百万豪ドル(約25億円) ※1豪ドル=89.62円 (2022年12月末現在)
主要業務	ストラタマネジメント、債権回収
本社所在地	シドニー
主要拠点	シドニー、メルボルン、ブリズベン、ケアンズなど、東海岸主要都市
社員数	約750人(2022年12月末現在)
管理戸数	約194,000戸 約11,000組合(2022年12月末現在)

## 成長戦略 ②：海外展開（キーストーン社の概要）



### 会社概要

塙で囲んだ広大な敷地内に戸建住宅や高級集合住宅を一体開発した住宅群であるゲーテッドコミュニティの管理会社。  
管理組合に対し年次総会等の組合運営支援、会計や経理、現地要員の配置等のサービスを提供。きめ細やかな高品質サービスに定評がある。大手企業の傘下を除くと、南カリフォルニアで10位以内にランクイン。  
2019年以降は、M&Aによりサービス提供地域の拡大を進めている。

### 持分取得の経緯

当社子会社のNIPPON KANZAI USA, Inc.が2017年1月に持分所有者であるKPPM社から出資持分を取得、現在は、当社の持分法適用関連会社となる。

ITシステム刷新による業務効率化やサービス拡大、将来的には当社のノウハウを取り入れ管理物件を高層マンション等に拡大するなど成長を図る。また、営業圏を拡大するため同業会社の営業権を取得。今後もさらなる事業規模の拡大を図る。

### コロナ禍後の事業環境

コロナ禍では、政府支出の大幅な増加やサプライチェーンの中断をもたらし、その結果、記録的なインフレを招き、住宅販売の減少、従業員費用を含むコストの上昇、顧客解約率の増加につながった。  
今後の事業活動においては、収益性を維持していくために、テクノロジーを使って業務の効率化を図る必要がある。

オフィス

管理物件例



会社名	Keystone Pacific Property Management, LLC (キーストーン・パシフィック・プロパティ・マネジメント)
設立	2016年9月15日
主要業務	集合住宅管理等
本社所在地	米国カリフォルニア州アーバイン
主要拠点	カリフォルニア州南部、コロラド州デンバー市、アイダホ州ボイジー市
社員数	約316人（2022年12月末現在、子会社のキーストーン・プログレッシブを含む）
管理戸数	約104,307戸 約525組合（2022年12月末現在、子会社のキーストーン・プログレッシブを含む）

## 成長戦略 ②：海外展開（ハワイアナ社の概要）



### 管理物件例



### 会社概要

AOAOマネジメントと呼ばれる区分所有住宅管理においてハワイ州では最大手。ハワイアナ社は管理組合に対して理事会や総会の開催、会計、収支報告などのサービスを提供している。地元根差した老舗企業として高いブランド力を持つ。ホノルルがあるオアフ島以外にも、マウイ島、ハワイ島、カウアイ島など6島で事業展開している。

### 株式取得の経緯

2020年3月に地元の不動産会社のスウェル・インターナショナルから株式を取得し、ハワイアナ社を持分法適用関連会社とした。今後は当社のグローバルなノウハウを取り入れ、一層の業績向上を目指す。

### コロナ禍後の事業環境

ハワイの主たる産業である観光業において、観光客の数はコロナ前より1割減程度にまで回復しているが、コロナ不況による労働力の本土への流出とインフレによる不動産価格の上昇によって、一時持ち直していた売買数が2022年からまた低迷しており、不動産売買に関連する売上が減少している。管理業務については安定しているが、競合が厳しい。

会社名	Hawaiiana Holdings Incorporated (ハワイアナ・ホールディングス・インコーポレイテッド)
設立	2008年9月24日
資本金	約427万米ドル(約5億7千万円) ※1米ドル=132.71円(2022年12月末現在)
主要業務	住宅管理等
本社所在地	米国ハワイ州ホノルル
支店	マウイ島、西マウイ島、コナ、カウアイ
社員数	約240人(2022年12月末現在)
管理戸数	約110,000戸、約670組合(2022年12月末現在)

## 成長戦略 ②：海外展開（PPG社の概要）



### 会社概要

ハワイ州ホノルルにオフィスを構え、オフィスビルや店舗など約20棟のプロパティマネジメントを中心に、リーシング、売買仲介を行う企業。管理物件には有名店やレストランが入るワイキキのショッピングセンターもあり、小規模ながら質の高いサービスを提供する地元の優良企業。人とのご縁を大切にする営業姿勢で、長年の顧客やリピーターが多い。

### 株式取得の経緯

当社子会社であるNIPPON KANZAI USA, Inc.が2022年3月に創業者兼社長から株式90%を取得し、PPG社を持分法適用非連結子会社とした。今後は当社の安定した財務基盤を活かして長期的な経営戦略にも取り組んでいく。

### コロナ禍後の事業環境

不動産売買が低迷していることから、売買部門の収入は厳しいものの、その部門のスタッフはコミッション制のため、利益には大きく影響していない。管理業務は従業員が定着していることから顧客も安定し、大きな影響はないものの、競争は激しくなっている。

会社名	Pacific Property Group, Inc. (パシフィック・プロパティ・グループ・インク)
設立	2007年2月27日
資本金	1,000米ドル(約13万円) ※1米ドル=132.71円(2022年12月末現在)
主要業務	プロパティマネジメント等
本社所在地	米国ハワイ州ホノルル
社員数	11人(2022年12月末現在)
管理棟数	17棟(2022年12月末現在)

# 日本管財グループの中期成長戦略

## 成長戦略

**1** 公共分野への営業推進

**2** 国内ノウハウの  
海外展開

**3** DXの推進

**4** M&A及び出資の推進

## 事業アクション

① ● PPP/PFIや指定管理者制度などの強化によるビジネス機会の創出  
(P.21~P.26)

② ● 海外企業への出資  
● 海外グループ会社との連携による  
住宅管理事業の基盤強化  
(P.28~P.31)

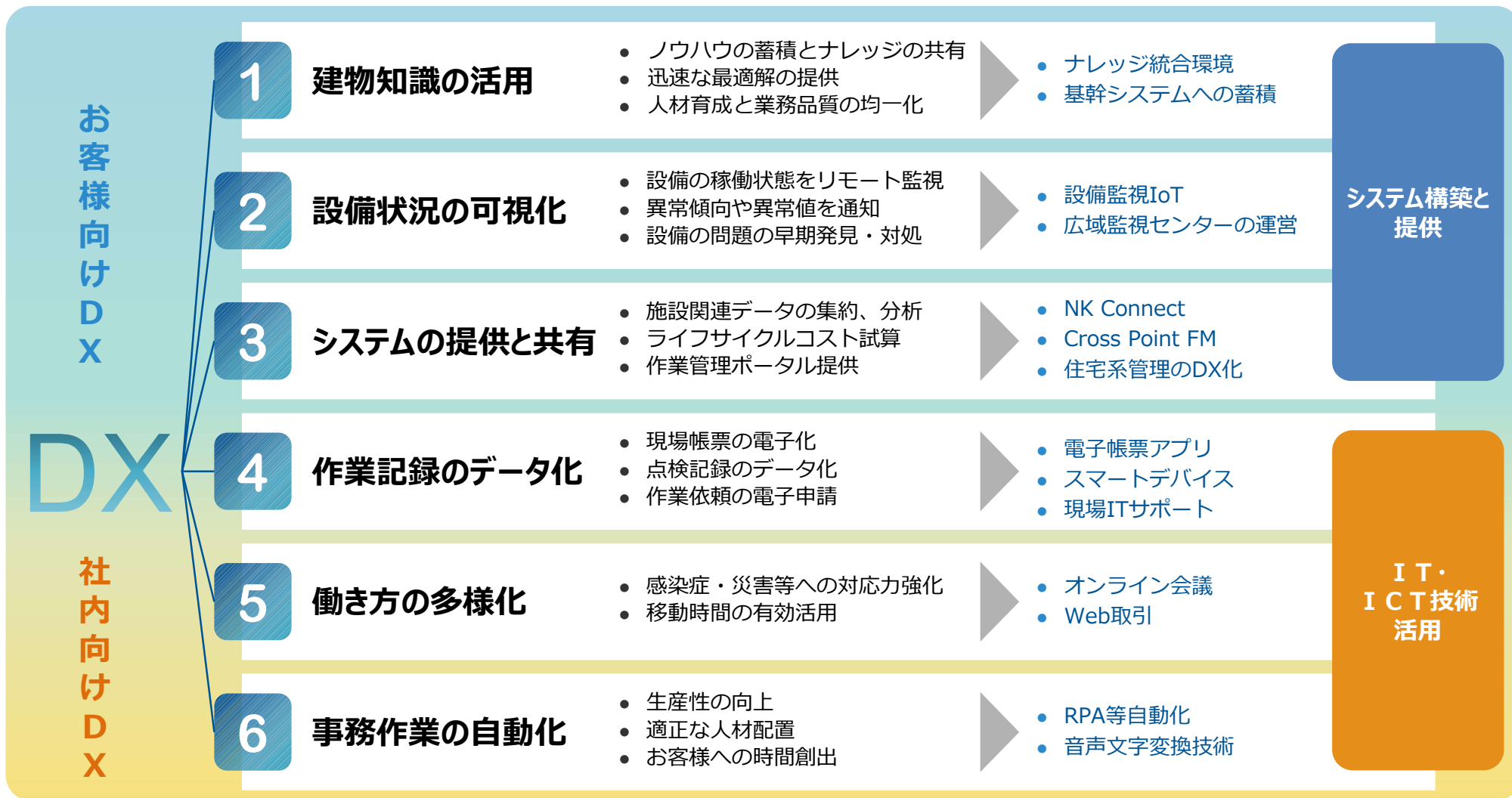
③ ● IT技術のアプローチ、設備状況の可視化、  
施設管理データの共有と省人化、  
ロボットの活用、システムプラットフォームの  
共通化、マンション管理のDX化  
(P.33~P.41)

④ ● 国内・国外への積極的なM&A及び出資の  
推進  
(P.43)



# 成長戦略 ③：IT技術等によるアプローチ～Digital Transformation～

外部と内部の双方へのIT技術のアプローチ、デジタルとアナログの融合をもってお客様への最適なサービス提供を実現します。



# 成長戦略 ③：設備状況の可視化～広域監視センターの運営～

## 2023年4月 WAFM（広域FMセンター）を全面リニューアル

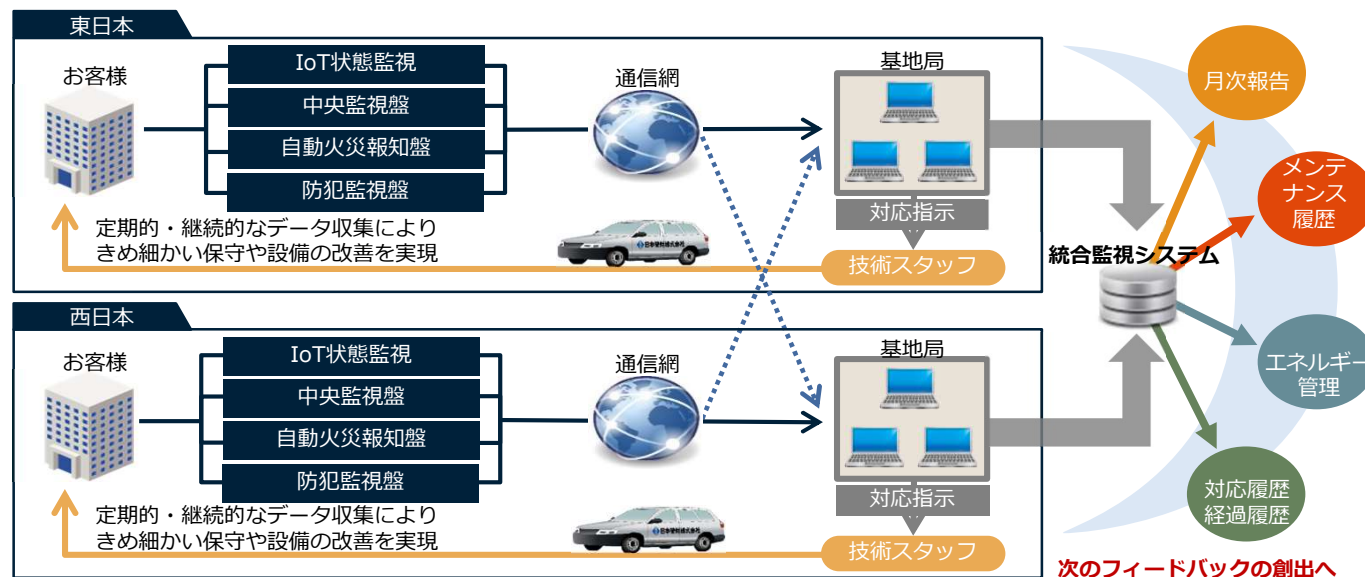
※設計・施工協力：JTBアセットマネジメント、監理：日本管財



### WAFM 広域FMセンター

遠隔地にあるビルも365日・24時間リモート管理

- ・遠隔監視サービス、機械警備業務、コールセンター業務を東西で相互補完
- ・対応履歴等の日々収集される情報の蓄積、フィードバック提案



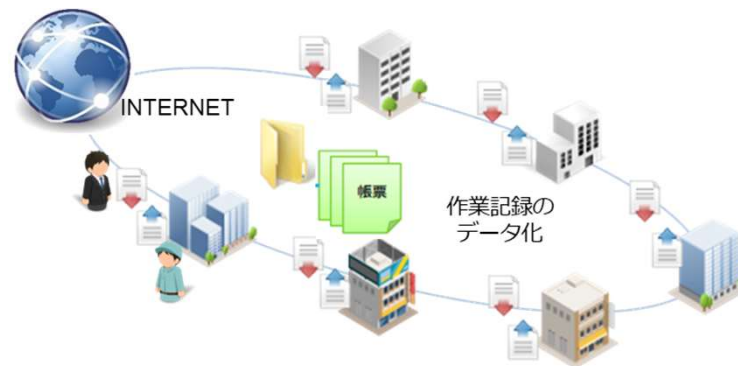
**WAFM機能強化PJを進行中** 今後も、建物管理の安全性の向上と省力化を目的に、人とIT技術を融合させ、より一層の機能強化及び緊急対応力の強化を図ってまいります。

# 成長戦略 ③：システムの提供と共有 ～ 施設情報共有システム・アプリの提供 ～

施設の点検情報や維持管理状況をPCやスマートフォンでタイムリーに状況確認ができるアプリを提供しております。

## NK Connect 施設情報共有化システム 作業履行確認・報告アプリ

- クラウド環境下でのお客様、協力会社、弊社による情報共有建物の各種情報、作業計画、修繕計画の一元管理
- スマートデバイスによる作業管理アプリの活用  
不具合報告、現場帳票の電子化、点検記録のデータ化を推進



### 作業計画・修繕計画管理

### 作業履行確認

### 作業詳細報告

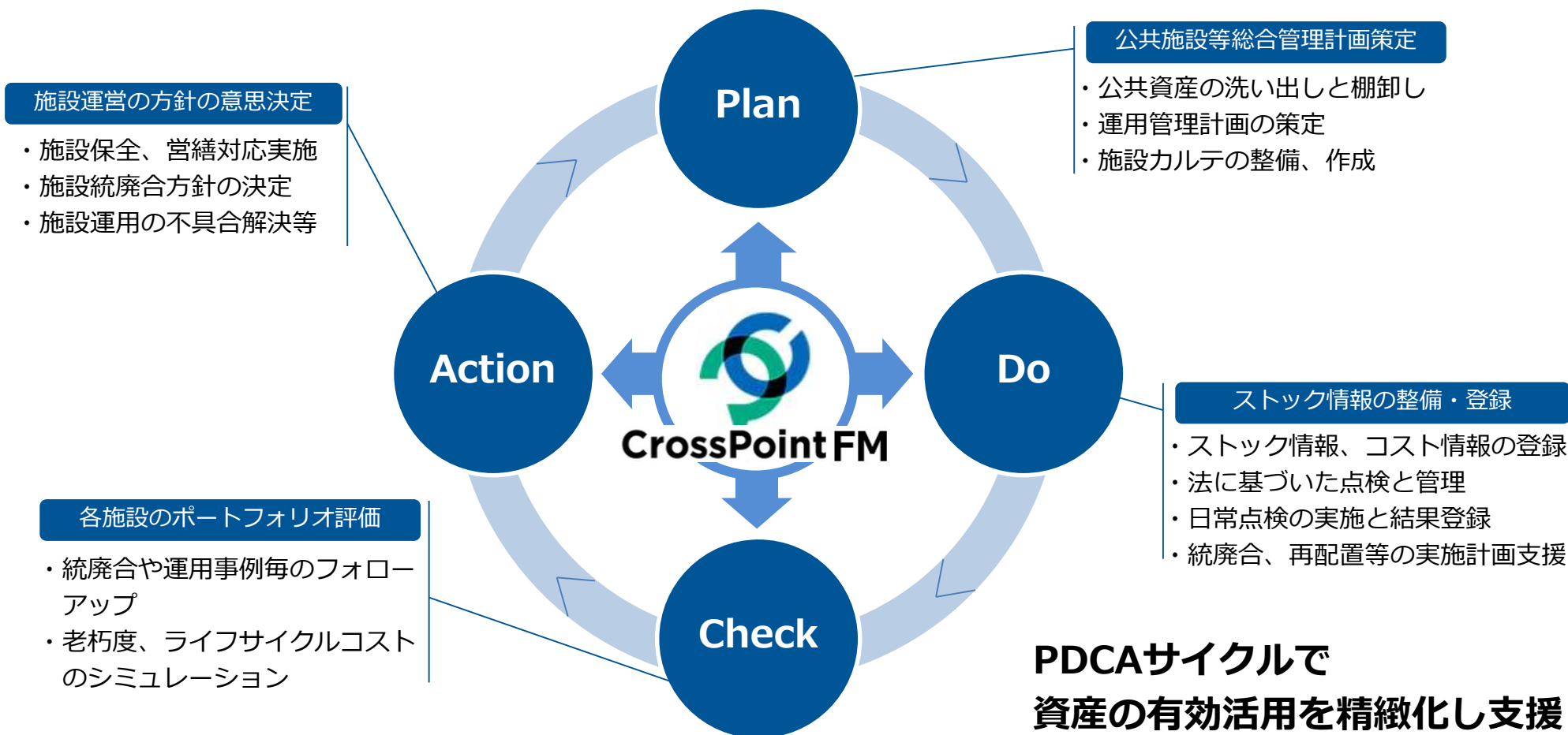
**インプット Webブラウザ入力**

**インプット スマートフォン入力 アプリ活用**

**インプット スマートフォン入力 アプリ活用**

※詳細報告は、当社作成アプリと株式会社シムトップスのConMas i-Reporter を連携して行います。

Cross Point FM が公共施設の自動評価、最適な配置計画、運営管理を支援し、担当職員様の業務軽減化支援と住民サービスの維持向上を支援します。



※Cross Point FMは、当社が出資するクロスポイント・コンサルティング(株)が「国立研究開発法人科学技術振興機構」の委託研究開発事業で開発したシステムです。

## ITツールを活用した新しい管理組合運営サービスの提供

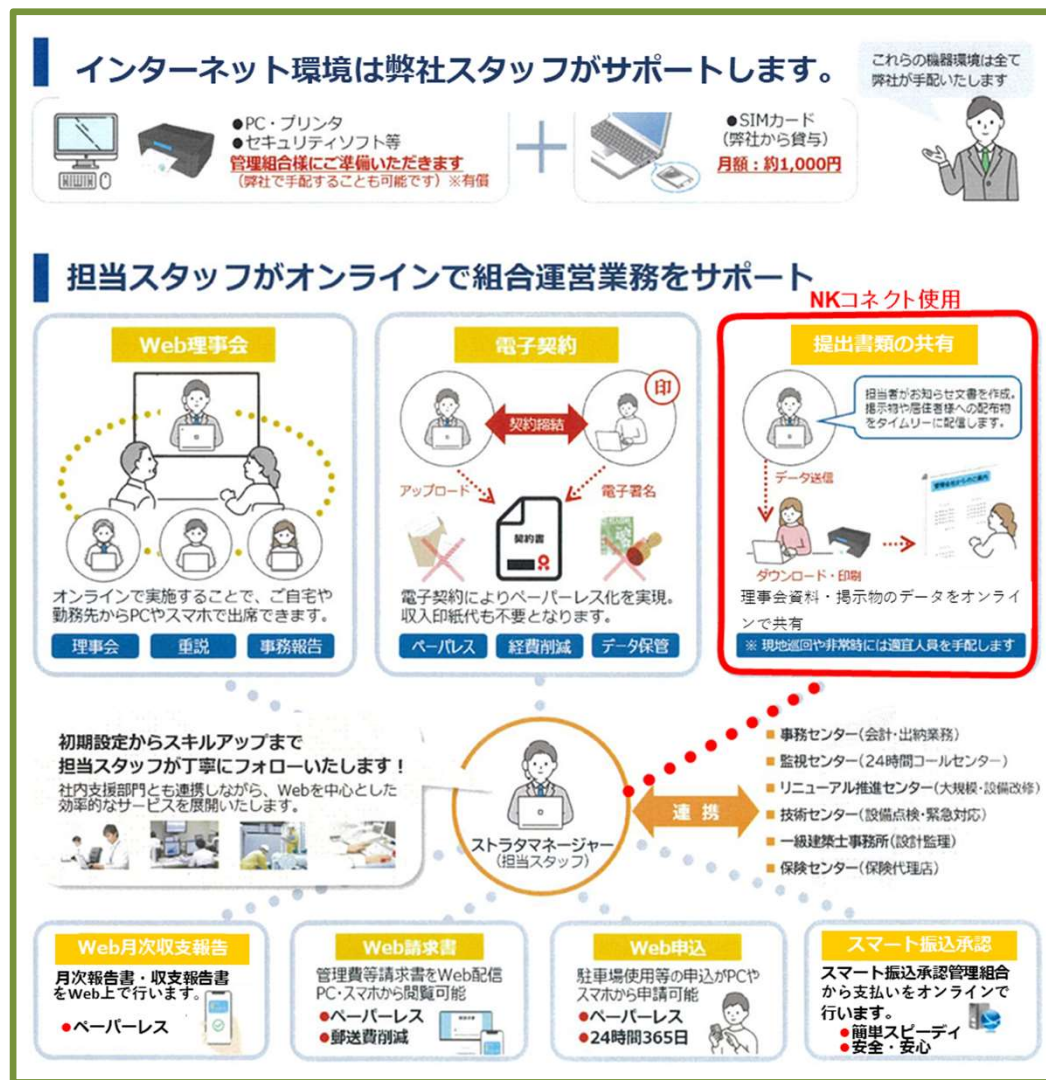
### 概要

従来のマンション管理組合運営は、管理組合役員様と管理会社フロント担当が現地で対面し、組合運営を行っておりました。

新型コロナウイルスの流行により、対人での接触が困難になった状況において、管理組合の運営を円滑に進めるため、当グループのマンション管理各社は、管理組合向けにストラタマネジメントサービス「N Remot E（エヌリモート）」の提供を開始しました。当サービスの導入により、オンライン上での理事会開催や、契約関係等様々な業務の運営を行うことが可能となります。

### 主な機能

- ・理事会のオンライン開催
- ・管理委託契約を電子契約にて実施
- ・ウェブによる月次収支報告
- ・請求書や各種報告書等の電子化
- ・入居者情報変更申込のウェブ受付サービス



## マンション管理組合の管理費等の支払いをオンライン上で完結

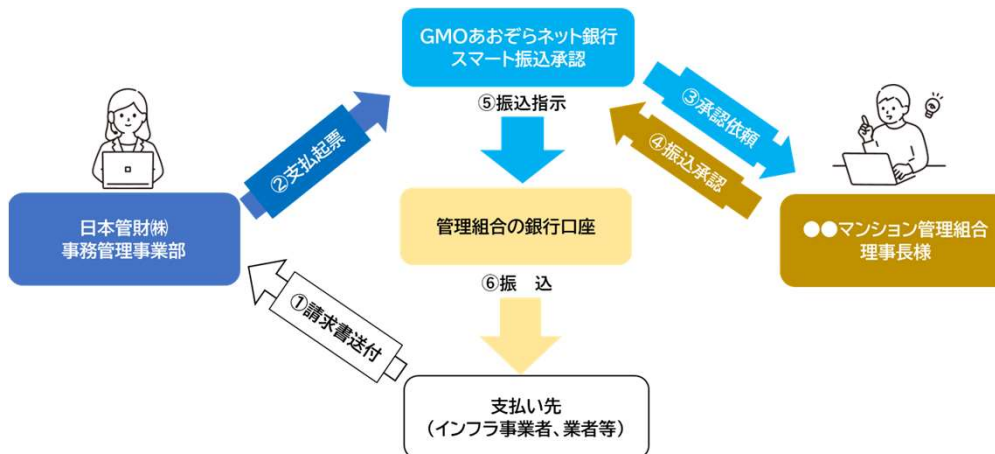
### 概要

GMOあおぞらネット銀行のシステムインテグレーション機能と、日本管財グループのマンション管理ノウハウが組み合わさり誕生した「スマート振込承認」は、管理組合口座からの支払いをオンライン上で行う決済サービスです。

これまで、管理組合での各種費用の支払いは、管理会社が管理組合の代行として銀行で支払い処理を行っており、非効率であることや、支払承認ルートの設定が不適切となる事例がありましたが、当サービスを導入することで、各種承認や振込業務を効率的に実施することが可能です。

### 導入効果

- ・ 管理組合と管理会社間の支払承認手続きの効率化
- ・ 管理組合と管理会社間の承認ルートの詳細設定によるエビデンスの管理徹底
- ・ 銀行窓口での手続き等の削減



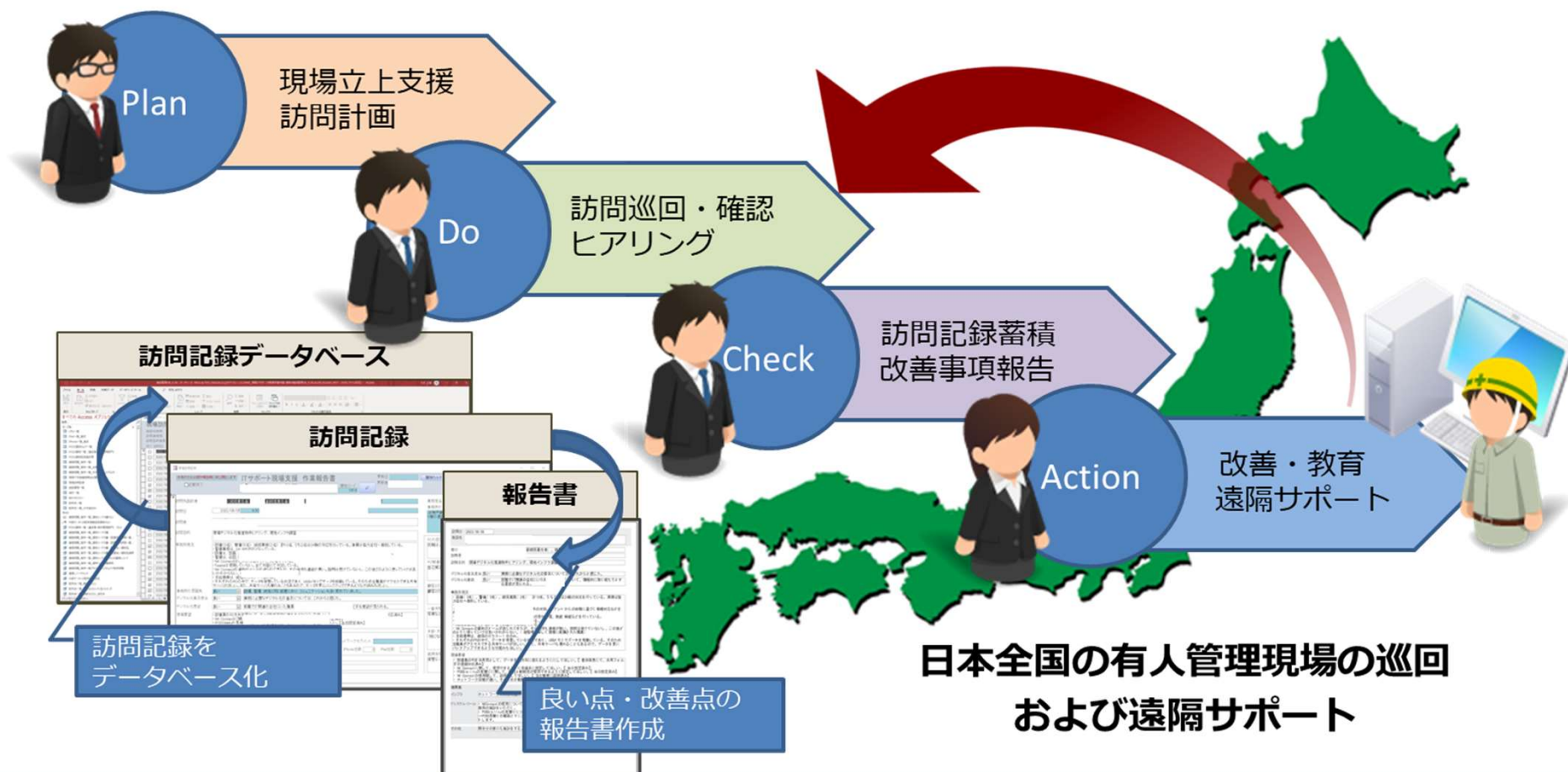
### 各種承認や振込業務の効率化「スマート振込承認」 導入第1号日本管財G



GMOあおぞらネット銀行  
2022年11月1日ニュースリリース

## 現地スタッフのITスキル向上による業務効率化の推進

生産労働人口の減少により、現場管理の省人化やデジタル化は喫緊の課題となっています。現場のIT環境を充実させ、生産性向上による業務の効率化を図るため、現地スタッフのITスキルの向上を目指し、ITサポートチームによる現場巡回や遠隔サポート等の支援活動を実施しています。



## 成長戦略 ③：ロボットの導入と活用

### 建物管理におけるロボットにできること、人にできることの融合に挑戦します。

日本管財では、昨今の深刻な人手不足の背景から、建物管理業務へのロボットの積極的な導入を行っています。今後も、すでにロボット導入済みの施設をモニタリングし、効果検証を行うとともに、建物オーナー様へ導入提案を積極的に実施し、稼働物件数を増やしてまいります。

#### 概要

施設の用途・規模・特性・作業時間・品質等の様々な条件をピックアップし、ロボットの作業スペックに合わせたものを試験導入し検証を行います。検証結果から施設の用途にマッチングしたロボットを選定し、実機を導入します。

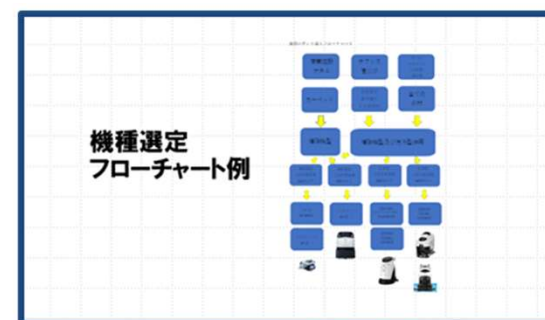
#### 導入効果

- ・作業軽減による人的負担の軽減
- ・人的ミス及び事故発生率の軽減
- ・作業品質の平準化
- ・最新技術導入によるテナント顧客等へのアピール効果

#### 実績

- ・清掃ロボット：16物件22台運用中（外部委託先を含む）
- ・警備ロボット：2物件2台運用中

（2023年4月30日現在）



〈清掃ロボット導入事例〉  
オフィスビル、官公庁施設、病院、学校等



## 成長戦略 ③：グループ全体でシステムプラットフォームを共通化

### グループ全体のシステムプラットフォームを共通化

日本管財グループでは、これまでバラバラであった各グループ会社のシステムプラットフォームの統合を進めています。セキュリティ及び統制レベルを平準化し、効率的なシステム運用を実施することで、グループ全体のガバナンスの強化を図ります。

#### 基幹システム

##### ● POSSibility

基幹システムPOSSibilityは、契約・作業状況の管理、見積作成、協力会社との受発注手続き等が可能な、当社グループ独自のWebシステムです。現在では、当システムだけではなく、会計・人事給与・勤怠管理といった各種管理のITシステムも含めた統合を進めております。

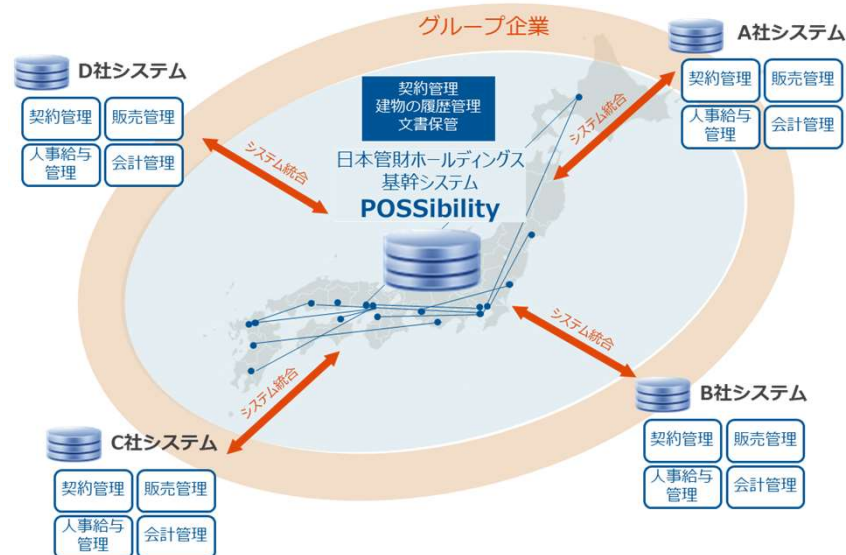
#### その他のシステム導入

##### ● インボイス・電帳法対応

2023年10月1日から開始するインボイス制度及び電子帳簿保存法に対応するため、新たなシステムを導入します。2023年度下期から本格稼働させ、請求書情報の電子化と一元管理により省力化を図ります。

##### ● 購買システムの統一

集中購買による物品購入も電子化を行い、電子商取引を進めております。日本管財が先行して導入しておりますが、各グループ会社へも導入を進め、電子商取引による省力化と購買データの収集と分析により、グループ全体で将来的なコスト削減を目指します。



# 日本管財グループの中期成長戦略

## 成長戦略

**1** 公共分野への営業推進

**2** 国内ノウハウの  
海外展開

**3** DXの推進

**4** M&A及び出資の推進

## 事業アクション

① ● PPP/PFIや指定管理者制度などの強化によるビジネス機会の創出  
(P.21~P.26)

② ● 海外企業への出資  
● 海外グループ会社との連携による  
住宅管理事業の基盤強化  
(P.28~P.31)

③ ● IT技術のアプローチ、設備状況の可視化、  
施設管理データの共有と省人化、  
ロボットの活用、システムプラットフォームの  
共通化、マンション管理のDX化  
(P.33~P.41)

④ ● 国内・国外への積極的なM&A及び出資の  
推進  
(P.43)

## 成長戦略 ④：M&A及び出資の推進

### 国内外で当社グループに関連する企業のM&Aや出資を積極的に推進

当社グループは、M&Aや出資を事業規模を拡大・成長させる上で重要なファクターとして位置付けしております。今後も下記基本方針のもと、当社グループに関連する国内外の関連業務に対して積極的に推進してまいります。

#### 基本方針

1. 地域戦略を行う上での優良企業のM&Aや出資（国内マーケットの拡大・地域展開）
2. 西欧諸国への住宅管理及び関連事業へのM&Aや出資（国外マーケットへ進出）

#### 直近の実績2020年～

1. 2020年 3月 アメリカ ハワイ州の住宅管理会社ハワイアナ社の株式を50%取得
2. 2020年12月 アメリカ 西海岸の住宅群管理会社キーストーン社の出資比率を50%に増資
3. 2021年 8月 給与計算及び各種事務請負のアウトソーシング会社の(株)ネオトラストの株式を100%取得
4. 2022年 3月 アメリカ ハワイ州のPM会社PPG社の株式を90%取得
5. 2022年 7月 (株)JTBのグループ会社である(株)JTBアセットマネジメントの株式を40%取得<sup>※1</sup>
6. 2022年12月 積水化学工業(株)より(株)清流メンテナンスの株式を100%取得<sup>※2</sup>

<補足> ※1 (株)JTBとの業務提携

※2 当社の子会社である(株)日本管財環境サービスが株式を取得、同社の営業エリア以外での強みに期待

# 持株会社体制への移行

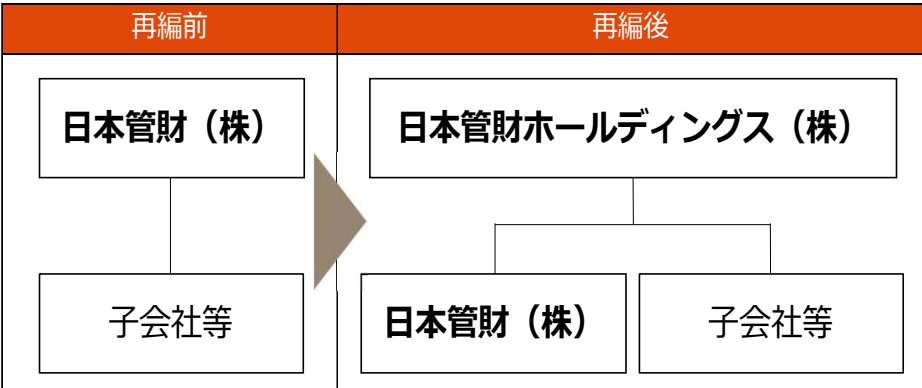
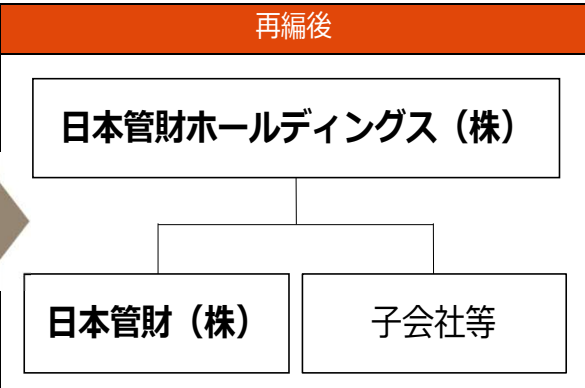
## 持株会社体制への移行に関する概要

### ■ 移行の目的

- ・グループ経営機能と業務執行機能を分離し、持株会社はグループ経営機能に特化することで機能強化を図る。
- ・事業会社へ責任と権限を持たせることで、スピード感のある事業運営を実現。顧客ニーズへのより迅速な対応や、より現場に密着した運営を目指す。
- ・持株会社傘下の事業会社の経営経験を積ませることにより、グループ経営人材を育成。

### ■ 移行方法及び要旨

- ・単独株式移転により完全親会社となる持株会社を設立。
- ・持株会社の株式についてはテクニカル上場によりプライム市場に上場。  
日本管財は2023年3月30日付けで上場廃止、日本管財ホールディングスの子会社となる。
- ・日本管財ホールディングスの設立登記日及び上場日は、2023年4月3日（月）。

再編前	再編後	商号
		日本管財ホールディングス株式会社
		所在地 (本社) 東京都中央区日本橋2丁目1番10号 (本店) 兵庫県西宮市六湊寺町9番16号
		代表者の役職・氏名 代表取締役社長 福田 慎太郎
		事業内容 オフィスビル、集合住宅、環境施設等の管理運営事業や不動産ファンドマネジメント事業等を営むグループ会社の経営管理及びこれに附帯又は関連する業務
		資本金 3,000百万円
		発行済株式数 41,180,306株
		決算期 3月31日

# 参考資料①



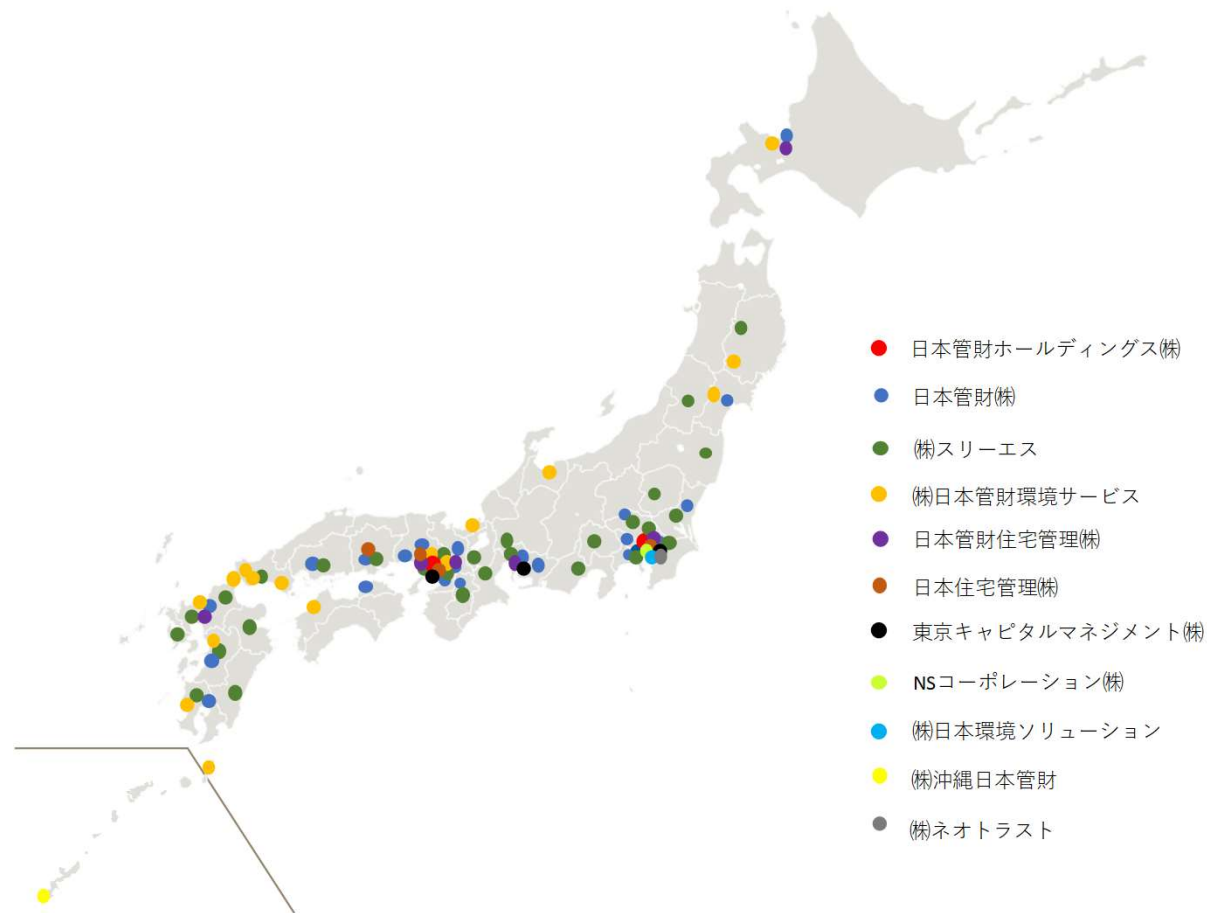
企業情報

日本管財グループはひとつひとつの建物を尊重し、  
その価値を保ち続けます。

商名	日本管財ホールディングス株式会社 (NIPPON KANZAI Holdings Co., Ltd.)
設立	2023年4月3日
資本金	30億円
代表者	代表取締役社長 福田 慎太郎
本社所在地	東京都中央区日本橋2丁目1番10号
本店所在地	兵庫県西宮市六湛寺町9番16号
事業内容	オフィスビル、集合住宅、環境施設等の管理運営事業や不動産ファンドマネジメント事業等を営むグループ会社の経営管理及びこれに附帯又は関連する業務
従業員数	10,381名（連結）（2023年3月31日現在）

# 事業拠点

創業以来、半世紀にわたる経験と知恵、全国ネットワークと幅広い事業領域で、最新の建物エンジニアリングを駆使して、最適な運営管理をワンストップで提供しております



米国カリフォルニア州の  
ゲートッドコミュニティ管理会社  
Keystone Pacific Property Management, LLC



ハワイ州最大のシェアを誇る  
区分所有住宅管理会社

Hawaiiana Holdings Incorporated

ハワイ州のプロパティ・  
マネジメント会社

Pacific Property Group, Inc.

オーストラリアのマンション  
管理会社最大手

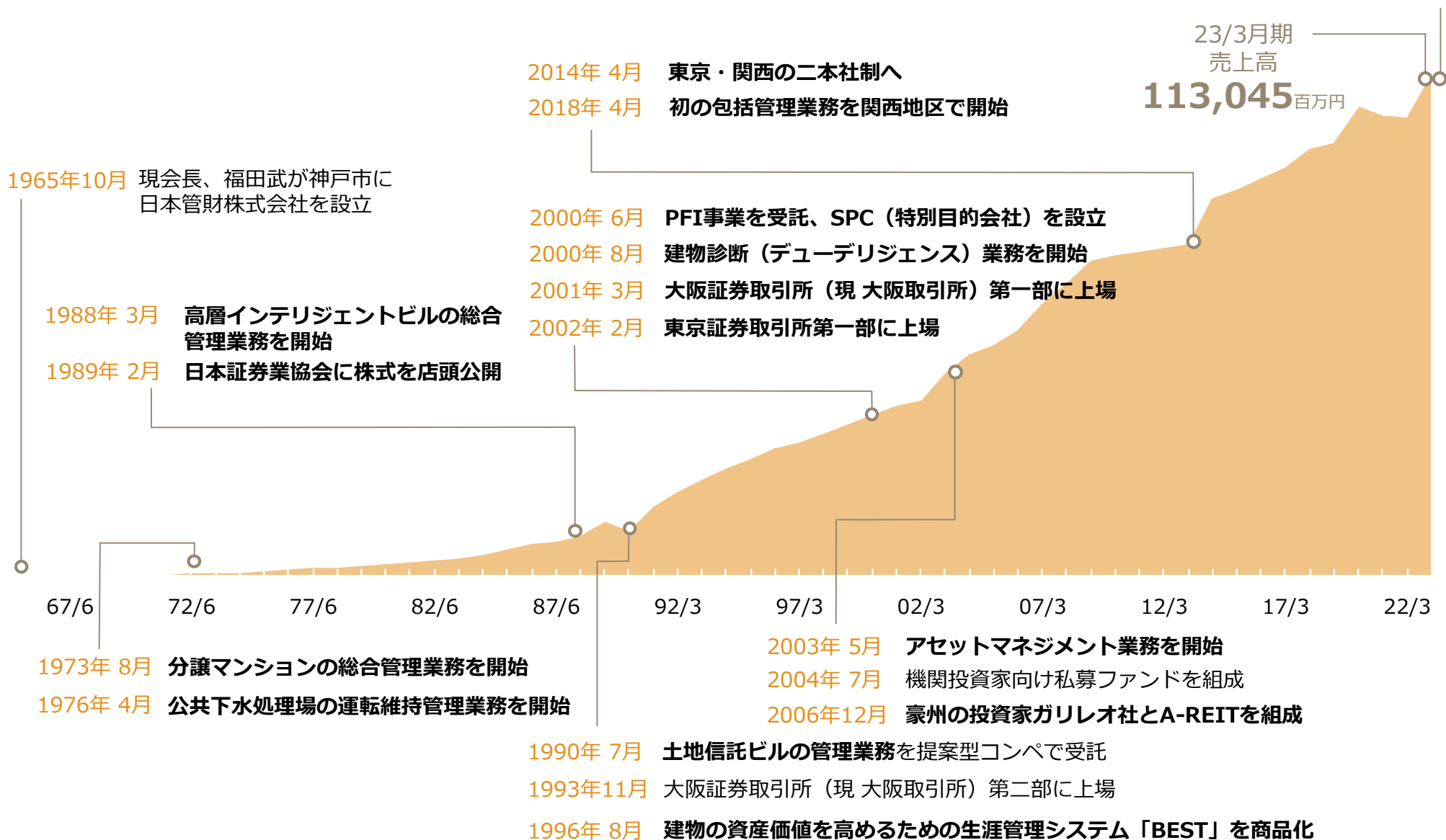
Prudential Investment Company  
of Australia Pty Ltd (PICA)



(2023年3月31日現在)

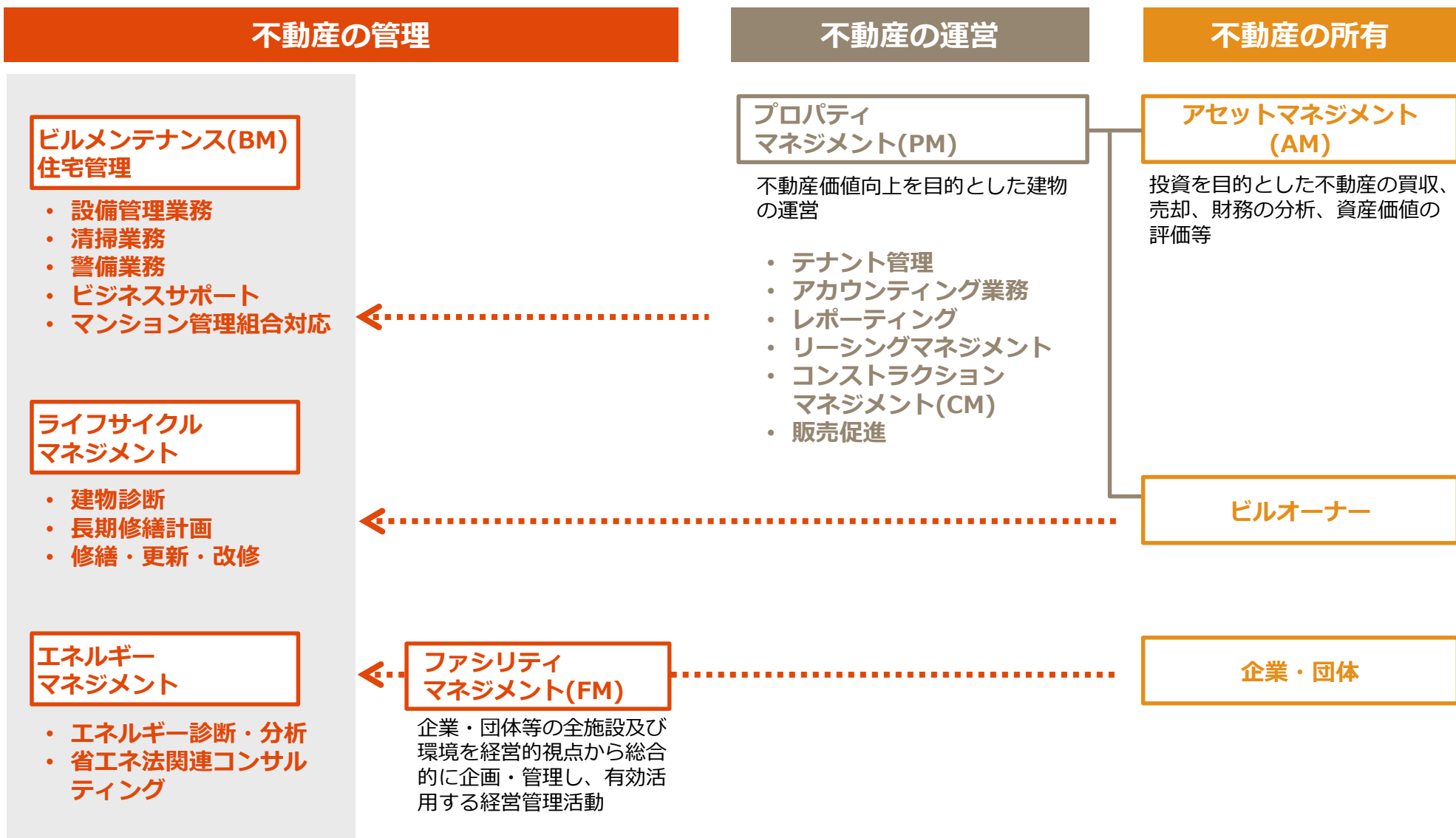
# 主な沿革

2023年 4月 日本管財ホールディングス株式会社設立

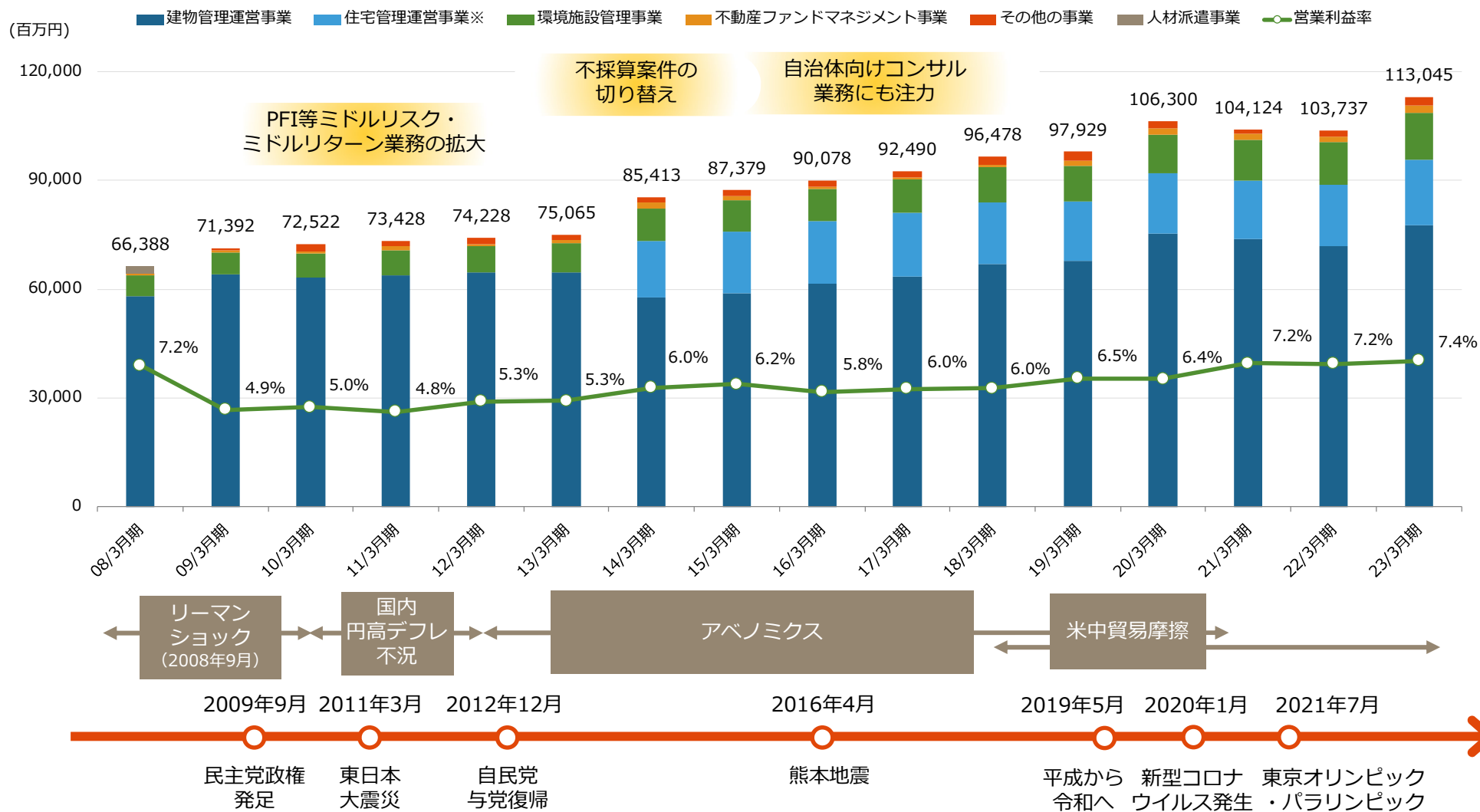




# 不動産に係る幅広い事業領域



# 業績の中期推移

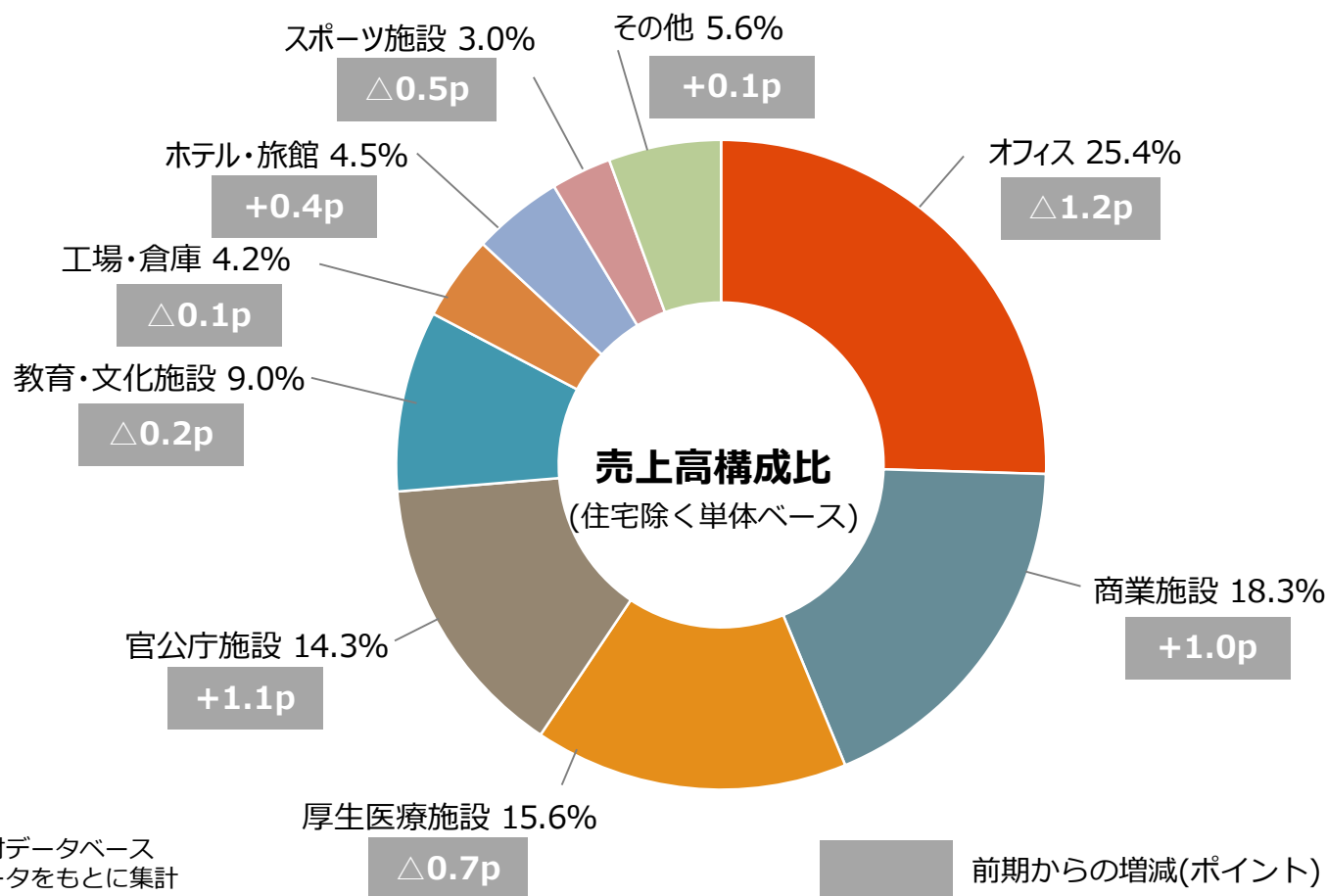


※2014年3月期以前の住宅管理運営事業は、建物管理運営事業に含まれています。

# 運営管理施設の多様性（ビル等運営管理事業）

## ■ 運営管理建物のポートフォリオ

- オフィス・大規模商業施設・官公庁施設を中心に幅広い用途の建物をカバー
- 最近では、商業施設や官公庁施設などの大型施設が増加傾向

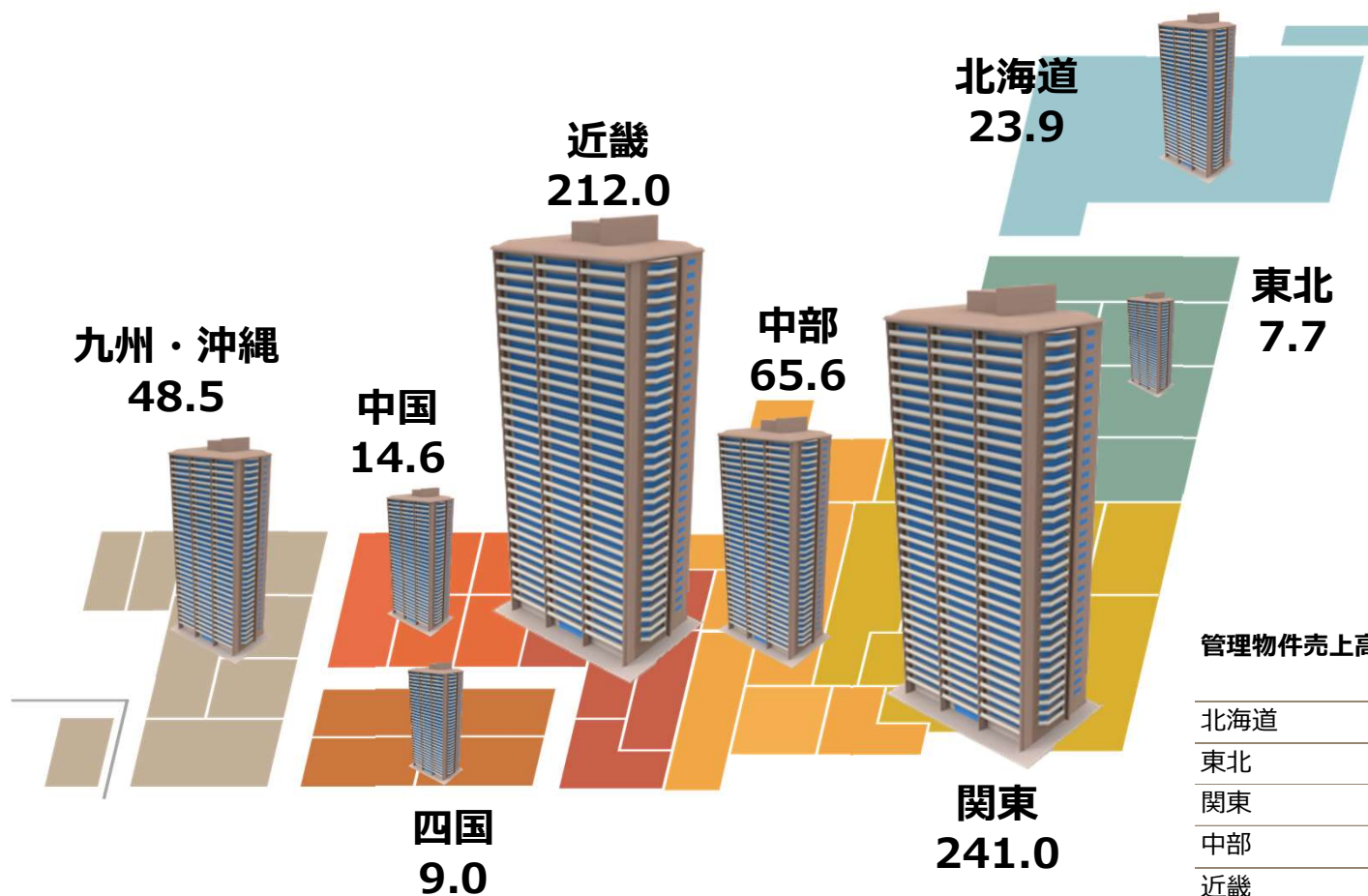


※ 管理物件数は日本管財データベース「建物カルテ」のデータをもとに集計

前期からの増減(ポイント) (2023年3月31日現在)

# 地域分布（ビル等運営管理事業）

（単位：億円）



管理物件売上高	(億円)	構成比(%)	対前期 増減率 (%)
北海道	23.9	3.8%	6.8%
東北	7.7	1.2%	6.5%
関東	241.0	38.8%	9.3%
中部	65.6	10.5%	11.5%
近畿	212.0	34.1%	6.9%
中国	14.6	2.4%	6.8%
四国	9.0	1.4%	△2.5%
九州	48.5	7.8%	5.9%
合計	624.2	100.0%	8.0%

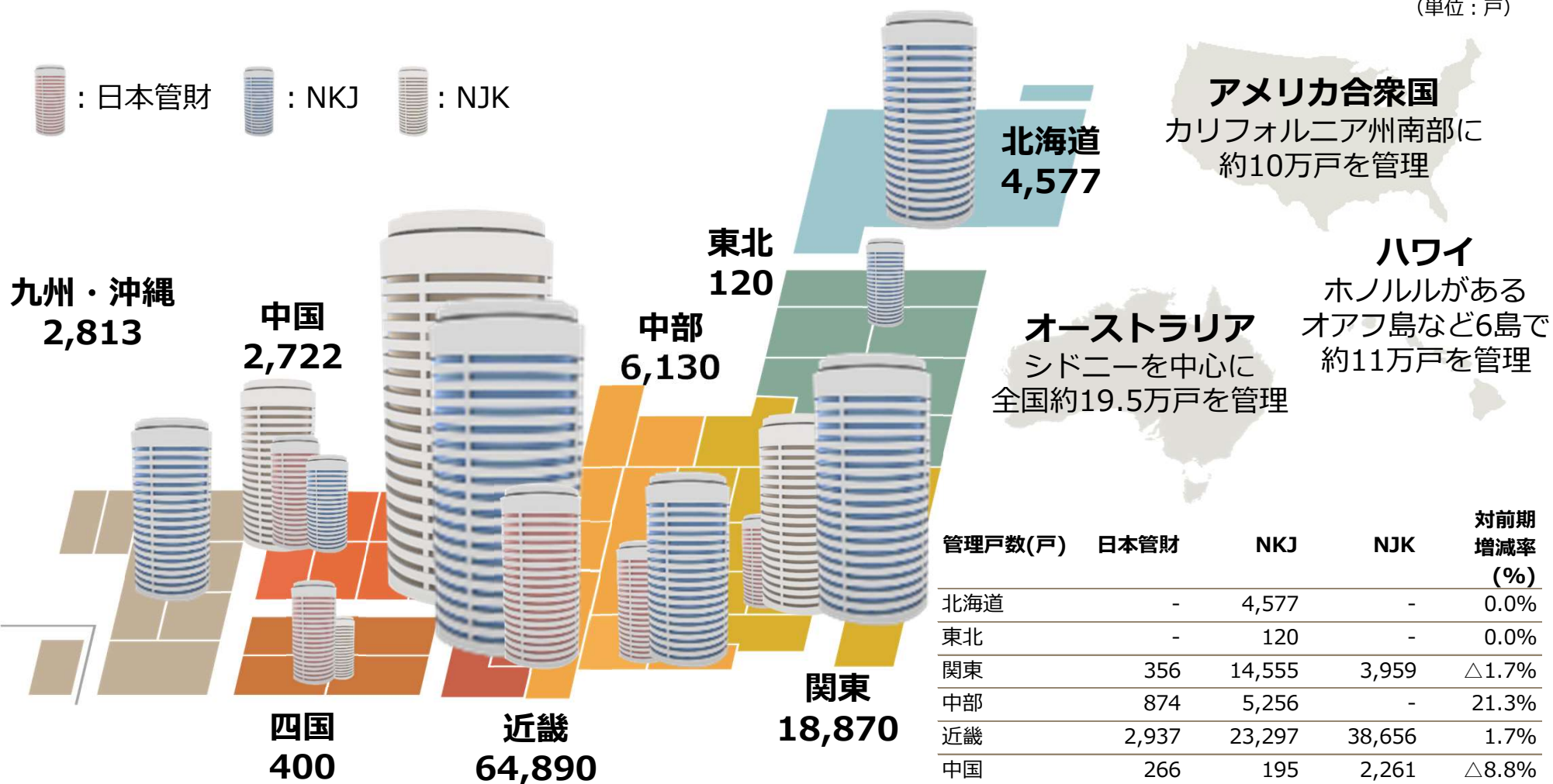
※ 管理物件数は日本管財データベース「建物カルテ」のデータをもとに集計

（2023年3月31日現在）

# 地域分布（住宅管理運営事業）

（単位：戸）

 : 日本管財
  : NKJ
  : NJK



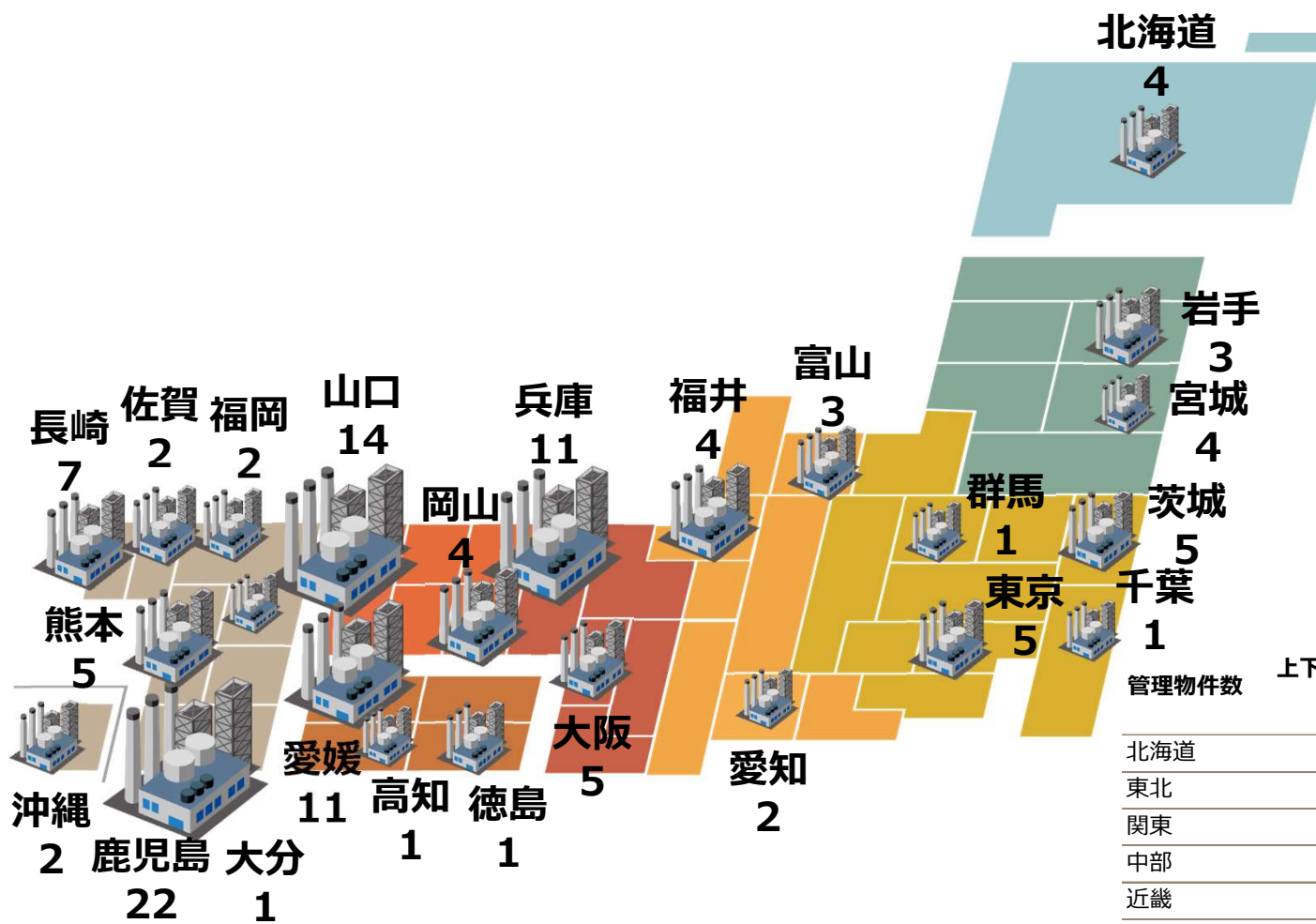
管理戸数(戸)	日本管財	NKJ	NJK	対前期増減率(%)
北海道	-	4,577	-	0.0%
東北	-	120	-	0.0%
関東	356	14,555	3,959	△1.7%
中部	874	5,256	-	21.3%
近畿	2,937	23,297	38,656	1.7%
中国	266	195	2,261	△8.8%
四国	361	-	39	0.0%
九州	-	2,813	-	△0.1%
合計	4,794	50,813	44,915	1.6%

3社合計：100,522戸（2023年3月31日現在）

※ NKJ…日本管財住宅管理(株)、NJK…日本住宅管理(株)の略  
 ※（一般社団法人）マンション管理業協会調査「都道府県別受託実績」への報告データによる数値

# 地域分布（環境施設管理事業）

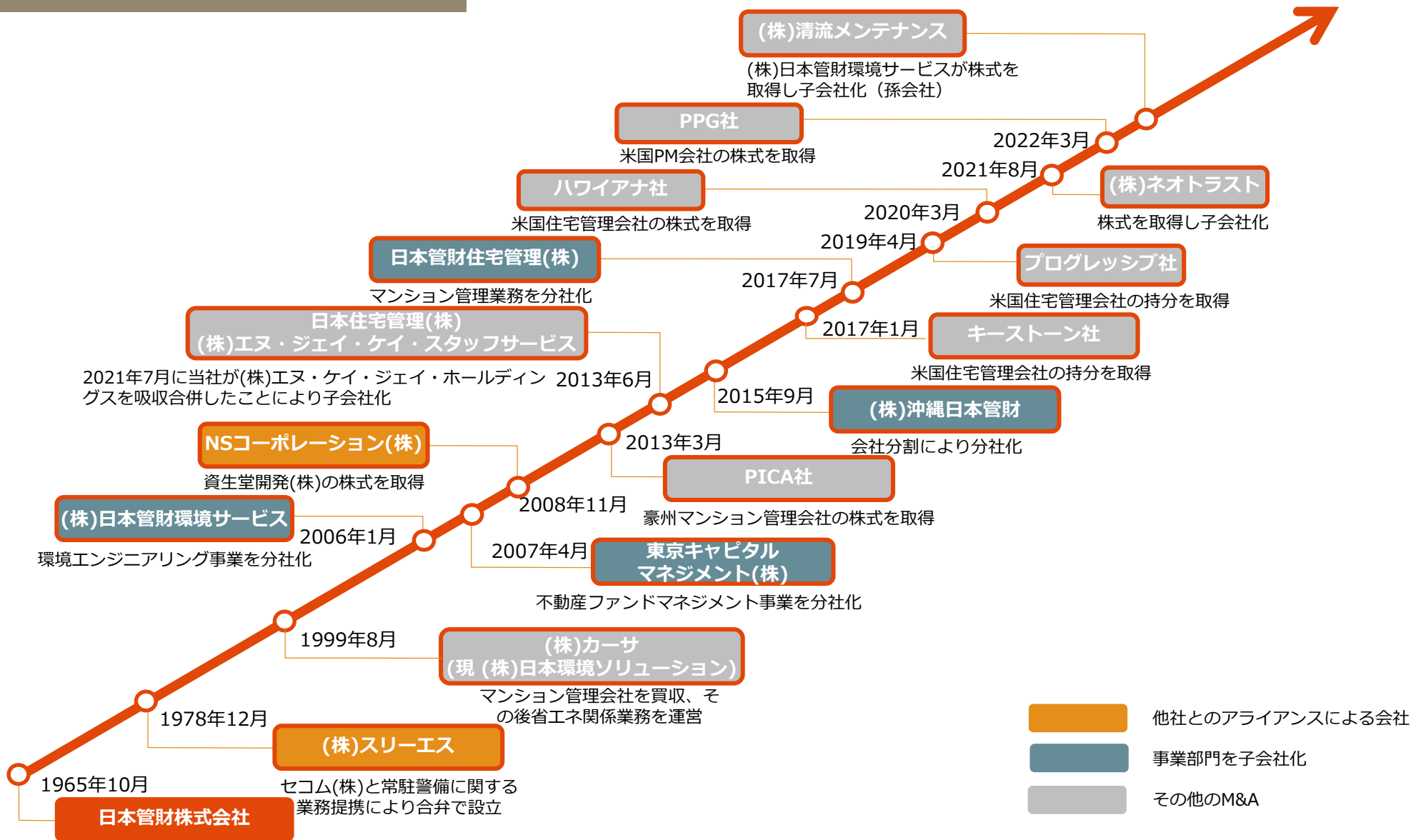
（単位：件）



管理物件数	上下水道 施設	一般廃棄物 処理施設	バイオマス 発電施設	合計	構成比(%)
北海道	1	3	-	4	3.3%
東北	-	7	-	7	5.8%
関東	2	9	1	12	9.9%
中部	2	7	-	9	7.4%
近畿	10	6	-	16	13.2%
中国	8	10	-	18	14.9%
四国	11	2	-	13	10.7%
九州	16	25	1	42	34.7%
合計	50	69	2	121	100.0%

（2023年4月1日現在）

# グループ企業の再編



(2023年3月31日現在)

# 独立系を活かしたアライアンス戦略①

2002年 8月 三菱信託銀行(株) (現、三菱UFJ信託銀行(株))と共同出資によるプロパティマネジメント会社の(株)日本プロパティ・ソリューションズを設立

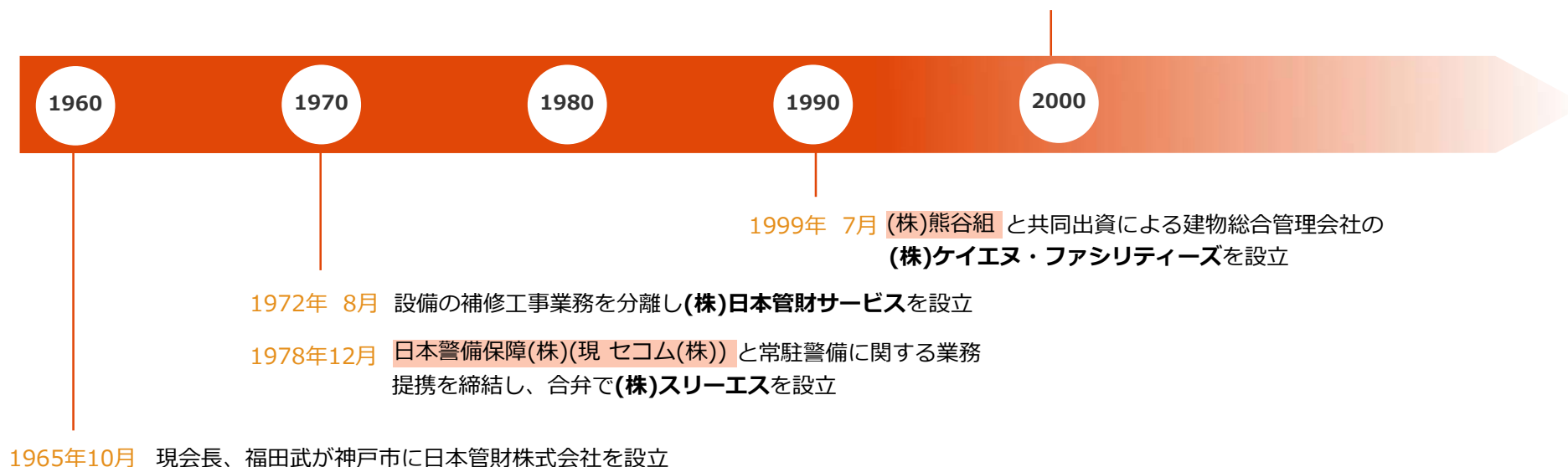
2006年 1月 環境エンジニアリング事業を会社分割により分社化し、(株)日本管財環境サービスが営業開始

2006年 9月 ライオン(株) のグループ会社ライオンビルメンテナンス(株)の株式を取得し、(株)管財ファシリティに商号変更

2007年 4月 不動産ファンドマネジメント事業部門を会社分割により分社化し、東京キャピタルマネジメント(株)が営業開始

2008年 1月 連結子会社の(株)カーサを(株)日本環境ソリューションへ商号変更し、地下水膜ろ過処理システム事業を開始

2008年11月 (株)資生堂 のグループ会社 資生堂開発(株)の株式を取得し、NSコーポレーション(株)に商号変更





## 独立系を活かしたアライアンス戦略②

- 2012年 4月 連結子会社である**(株)管財ファシリティ**が**(株)ケイエヌ・ファシリティーズ**を吸収合併
- 2013年 3月 オーストラリアの区分所有住宅等管理会社**PICA**社の株式を50%取得して資本提携
- 2013年 6月 **(株)エヌ・ジェイ・ケイ・ホールディング**の株式を取得し、同社を完全子会社化
- 2014年 4月 **(株)エヌ・ケイ・エス**が**(株)管財ファシリティ**を吸収合併し、**(株)日本管財サービス**へ商号変更

- 2017年 1月 アメリカの住宅群管理会社**キーストーン**社の持分を40%取得して資本提携
- 2017年 7月 マンション管理事業を会社分割により分社化し、**日本管財住宅管理(株)**が営業開始
- 2017年10月 プロパティマネジメント事業を**(株)日本プロパティ・ソリューションズ**に事業譲渡
- 2017年12月 **(株)日本管財サービス**を吸収合併  
**(株)日本管財サービス**の駐車場運用事業を**(株)日本プロパティ・ソリューションズ**へ吸収分割
- 2019年 4月 関連会社であるアメリカの**キーストーン**社が住宅管理会社である**プログレッシブ**社の営業権を取得
- 2019年 9月 **(株)日本テレビワーク24**の子会社が新たに設立した**(株)サンエイワーク**の株式を100%取得

2010

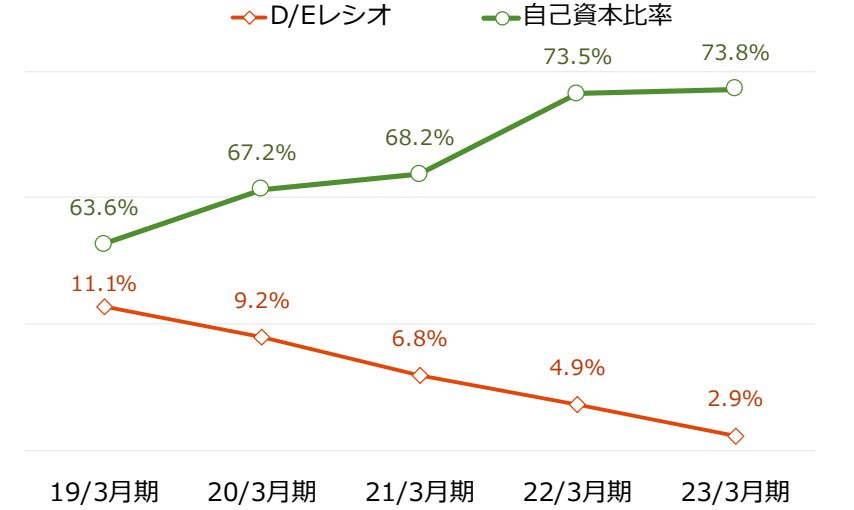
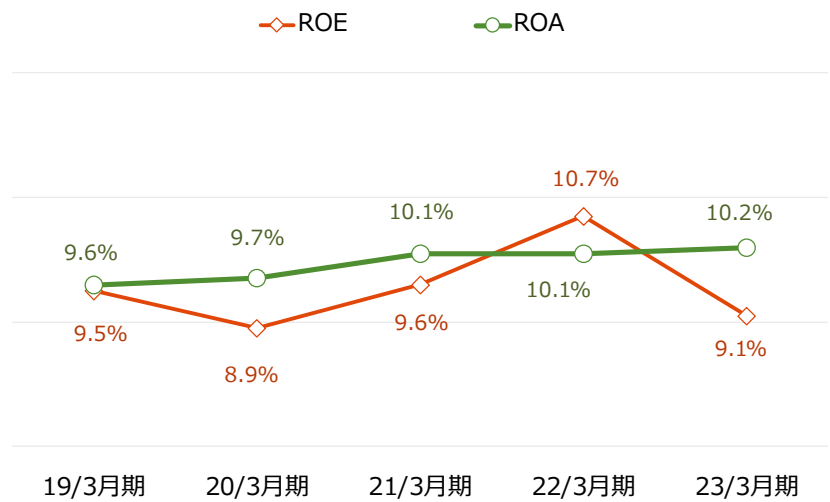
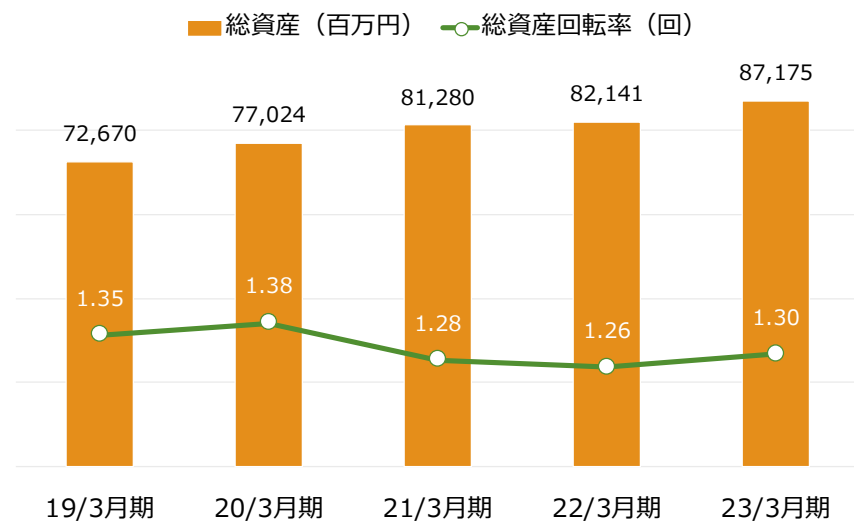
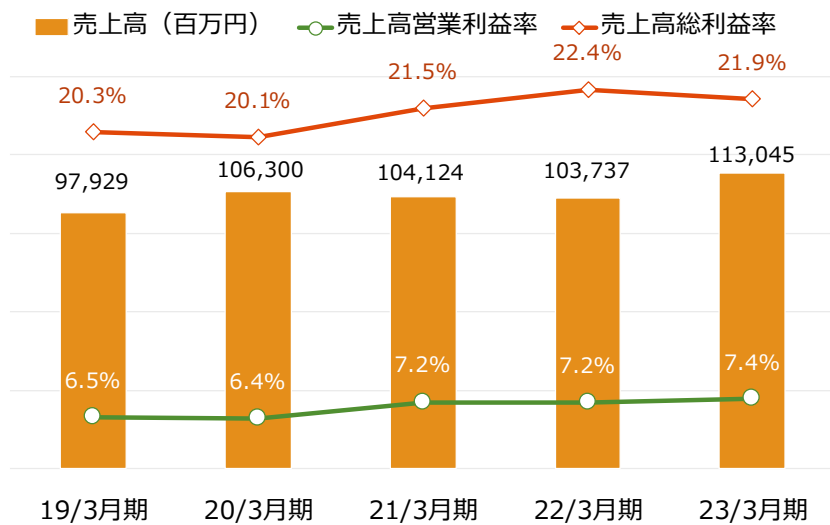
2020

2022

- 2020年 3月 ハワイの住宅管理会社**ハワイアナ**社の株式を50%取得
- 2020年 4月 **(株)サンエイワーク**を吸収合併
- 2020年12月 **キーストーン**社の持分を追加取得し出資比率を50%に増資
- 2021年 7月 連結子会社である**東京キャピタルマネジメント(株)**が**(株)日本プロパティ・ソリューションズ**を吸収合併  
**(株)エヌ・ケイ・ジェイ・ホールディングス**を吸収合併  
これに伴い、**日本住宅管理(株)**・**日本管財住宅管理(株)**・**(株)エヌ・ジェイ・ケイ・スタッフサービス**の各株式を100%取得し、完全子会社化
- 2021年 8月 **(株)ネオトラスト**の株式を100%取得し、完全子会社化

- 2022年 3月 ハワイのPM会社**PPG**社の株式を90%取得
- 2022年 7月 **(株)JTB**のグループ会社**(株)JTBアセットマネジメント**の株式を40%取得
- 2022年12月 **積水化学工業(株)**より**(株)清流メンテナンス**の株式を連結子会社である**(株)日本管財環境サービス**が100%取得(孫会社化)

# 主な連結指標



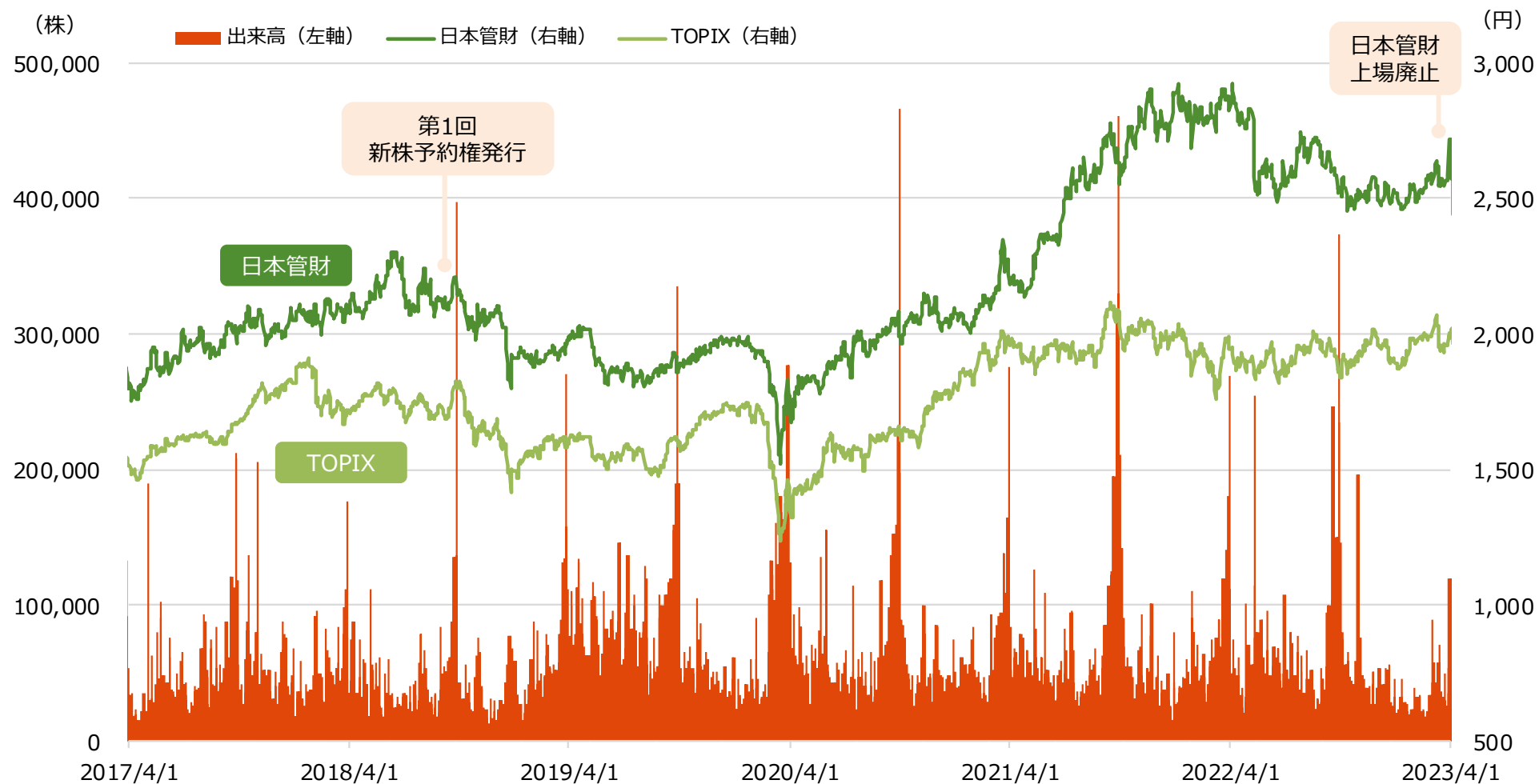
# 株価の推移

2017年7月  
九州北部豪雨

2018年6月  
大阪北部地震/  
西日本豪雨

2020年1月  
新型コロナ  
ウイルス感染症

2022年2月  
ロシアによる  
ウクライナ侵略



## 参考資料②



業界におけるポジショニング

# ビルメンテナンスの業界構造

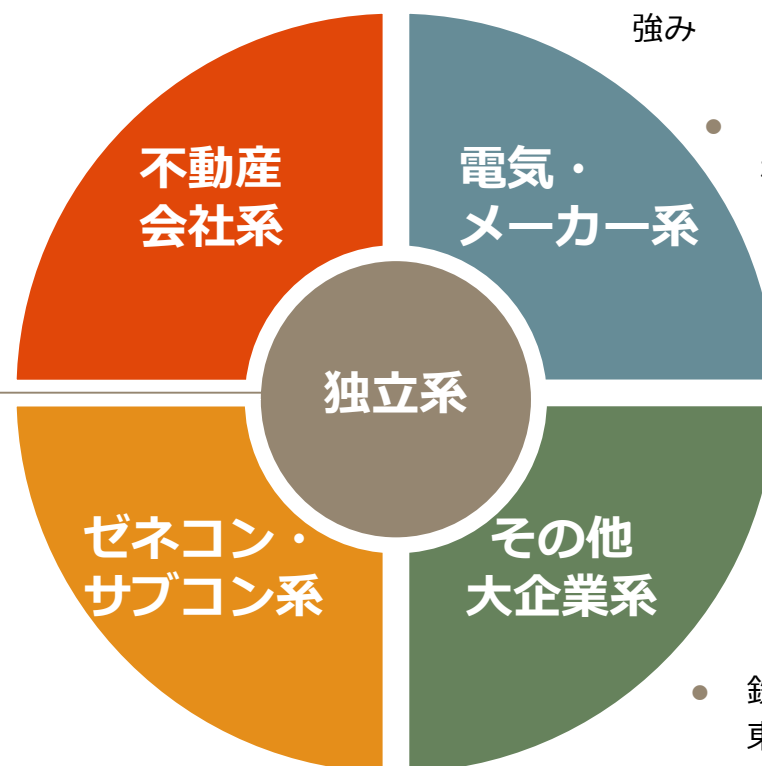
- 親会社所有/開発のビルが主要顧客。一般的な建築物管理業務のみならず、親会社と連携し、営業、経理・事務、対外交渉、収益確保などのビルマネジメント事業に強み

- 三菱地所プロパティマネジメント株式会社、三井不動産ビルマネジメント株式会社、株式会社東急コミュニティーなど

- 各系統の企業の機能を融合するオーガナイザー的存在
- **日本管財は総合管理が可能な独立系トップランク**

- 親会社が施工したビルが主要顧客。一般的な建築物管理業務のみならず、親会社と連携し、改修・改造工事や増改築に強み

- 鹿島建物総合管理株式会社、大成有楽不動産株式会社、大林ファシリティーズ株式会社など



- 一般的な建築管理業務のみならず、親会社の製品（エレベーター・エスカレーターや電力機器・空調機器等）を熟知し、整備・修理に強み

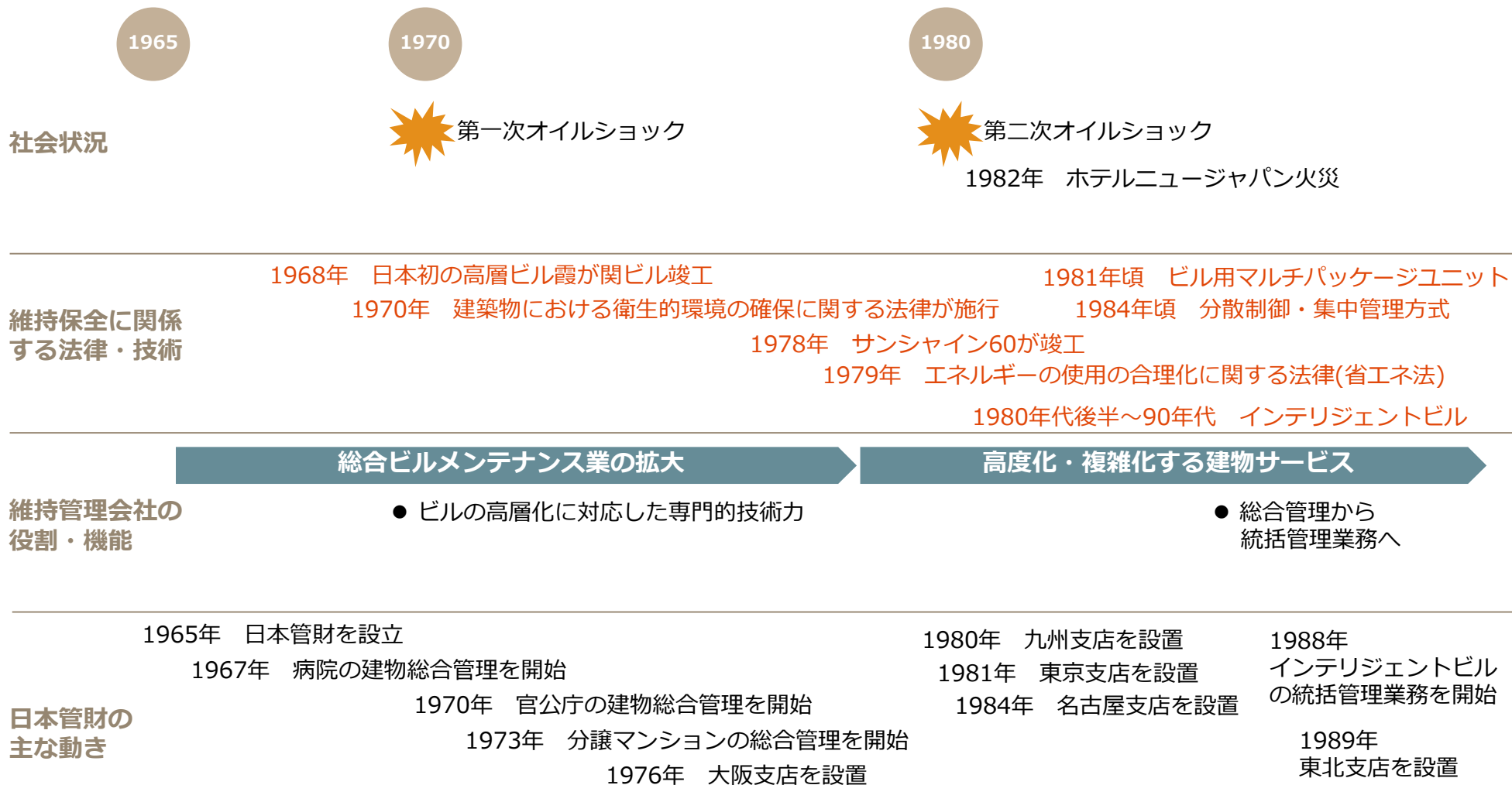
- 三菱電機ビルソリューションズ株式会社、株式会社日立ビルシステムなど

- 親会社が所有/開発のビルが主要顧客。親会社の管理部門が分社化した場合が多いが、最近は非コア事業として売却するケースも多い

- 鉄道系：JR東日本ビルテック株式会社、東武ビルマネジメント株式会社など
- 保険系：大星ビル管理株式会社、明治安田ビルマネジメント株式会社など
- 商業系：イオンディライト株式会社など

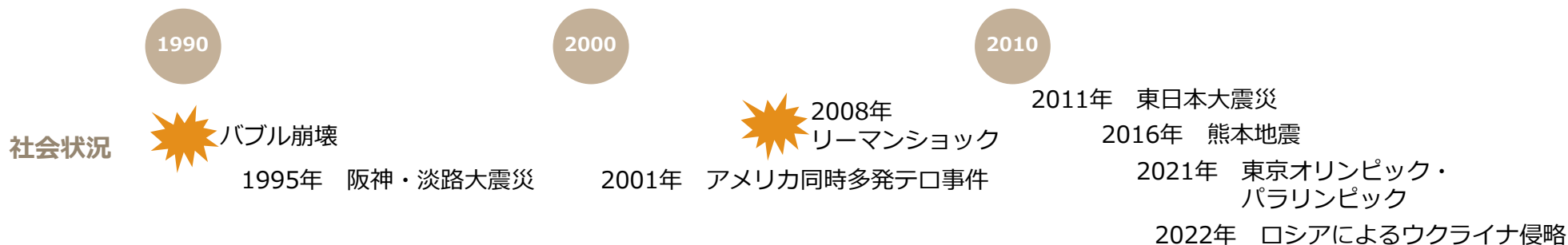
# ビルメンテナンス業界の推移①

## ■ 建物管理業務の変遷と日本管財の動き（1965年～1990年）



## ビルメンテナンス業界の推移②

### ■ 建物管理業務の変遷と日本管財の動き（1990年～現在）



**維持保全に係る法律・技術**

1990年頃 OAフロア方式  
1997年 FMer資格試験実施  
1998年 特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律  
1999年 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律

2003年 エネルギーの使用の合理化に関する法律改正

2009年 地方公共団体の財政の健全化に関する法律

#### 高度化・複雑化する建物サービス

#### 維持管理会社の役割・機能

- 土地信託や再開発事業への対応
- PFI・指定管理者への対応
- 不動産の所有と経営の分離への対応 (AM、PM)
- CRE・PREへの対応
- 省エネ・節電
- 管理のIT化
- SDGs・脱炭素

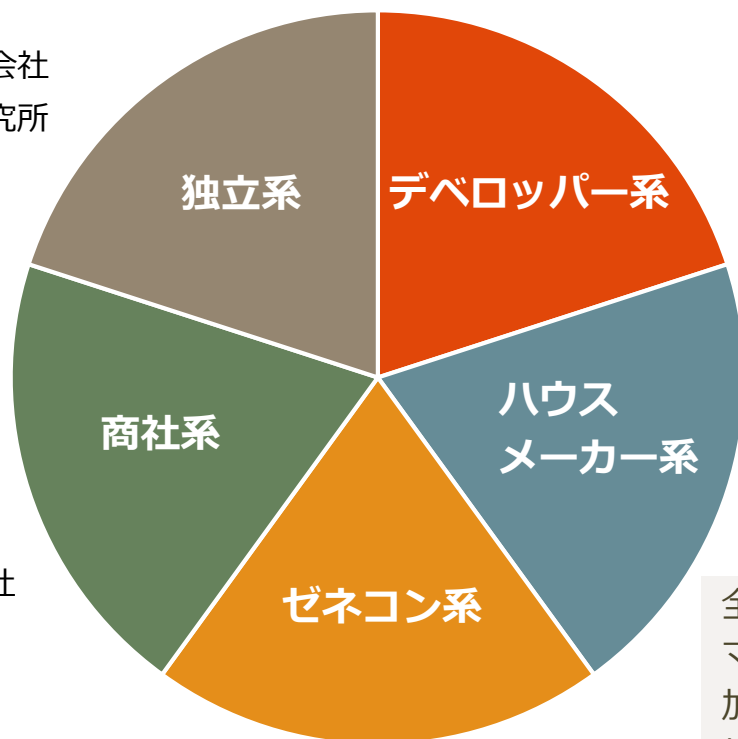
#### 日本管財の主な動き

1990年 大型土地信託ビルの管理業務を受託	2000年 WAFMシステムを商品化。設備遠隔監視開始 PFI事業受託。建物のデューデリジェンス業務開始	2012年 海外進出の足掛かりとして ドバイで開催されたFMエキスポに出展
1995年 市街地再開発ビル管理業務を受託	2002年 OS事業部設置	2014年 二本社制へ
1996年 生産管理システム「BEST」を商品化	2003年 オフィスビルの証券化を組成し 不動産のアセットマネジメント業務を受託	2017年 豊洲市場工事期間中の施設管理を受託
	2007年 指定管理者制度の管理業務を受託	2018年 明石市包括管理業務開始
		2023年 日本管財ホールディングスを設立

# マンション管理の業界構造

- 日本管財株式会社
- 日本ハウズイング株式会社
- 株式会社合人社計画研究所

- 伊藤忠アーバン  
コミュニティ株式会社
- 住商建物株式会社
- 双日ライフワン株式会社



- 株式会社長谷工コミュニティ
- 大成有楽不動産株式会社
- 株式会社日鉄コミュニティ

- 株式会社大京アステージ
- 株式会社東急コミュニティー
- 三井不動産レジデンシャルサービス株式会社
- 三菱地所コミュニティ株式会社
- 住友不動産建物サービス株式会社

- 大和ライフネクスト株式会社
- 株式会社穴吹ハウジングサービス
- グローバルコミュニティ株式会社

全国のマンション管理会社 約**2,659**社  
 マンション管理業協会加盟会社 **355**社  
 加盟会社の管理戸数（1社あたり） 約**17,940**戸  
 (出所：(一社)マンション管理業協会 令和4年マンション管理受託動向調査)

## 当社グループ

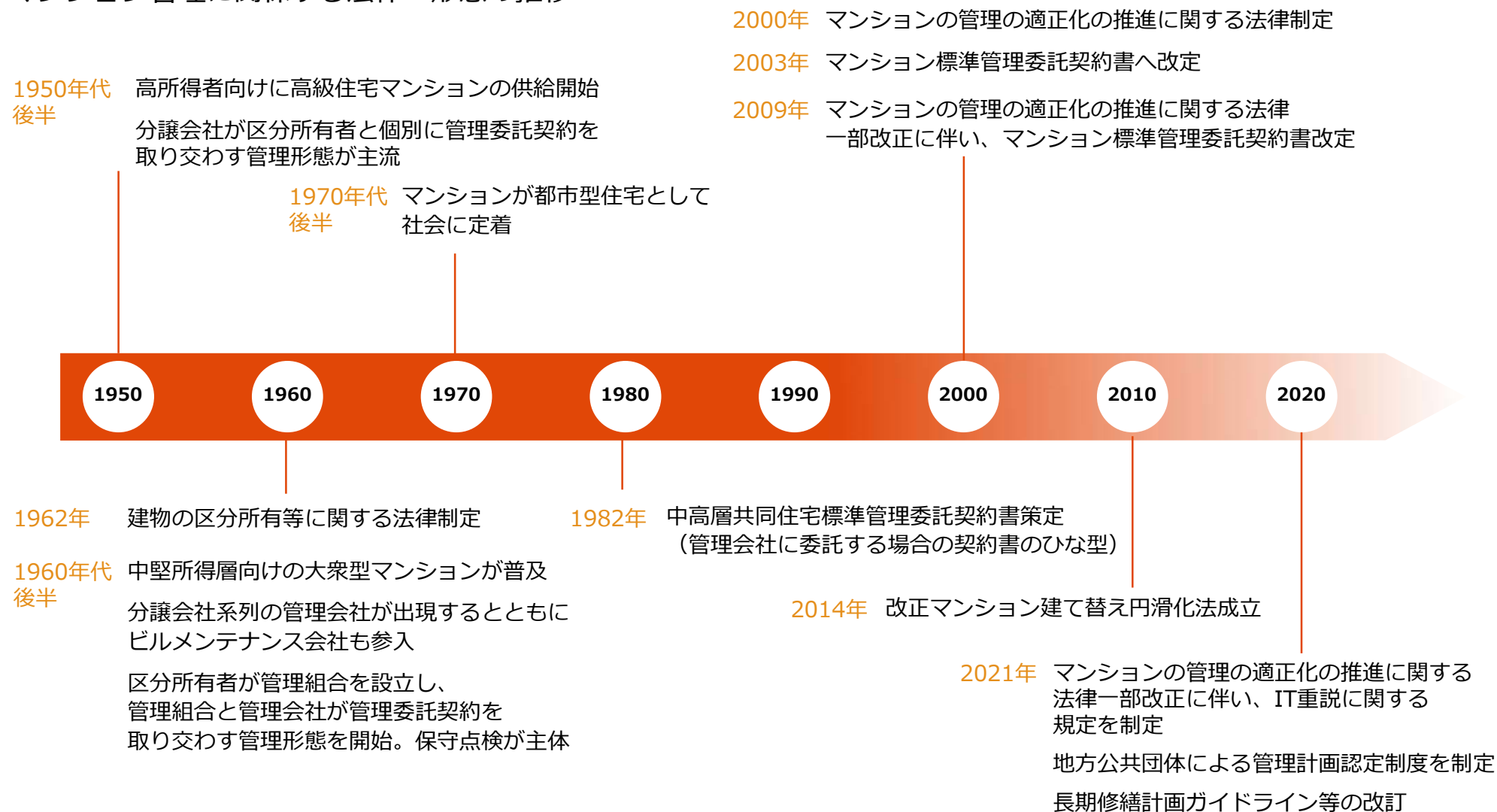
独立系建物管理会社で、マンション管理業を手掛ける唯一の東証プライム上場企業

業界**16**位（**100,522**戸）グループ3社合計戸数  
 (出所：マンション管理新聞社より当社にてグループ企業別に集計)



# マンション管理業界の推移

## マンション管理に関する法律・形態の推移



## 注意事項

---

本資料のいかなる情報も、弊社株式購入や売却などを勧誘するものではありません。

本資料に記載されている業績予想及び将来の予測等に関する記述は、資料作成時点の情報に基づき弊社で判断した予想であり、潜在的なリスクや不確実性が含まれております。

従いまして、実際の業績は様々な要因により、これらの業績予想とは異なることがありますことをご承知おき下さい。

万が一、この情報に基づいて被ったいかなる損害についても、弊社および情報提供者は一切責任を負いかねますのでご承知おき下さい。

お問い合わせ先

日本管財ホールディングス株式会社  
広報・IR・マーケティング室

E-mail : kouhoirm@nkanzaihd.co.jp